Markt Haag i. OB

Integriertes städtebauliches

Entwicklungskonzept

leben
findet
innen
stadt .de

Markt Haag i. OB

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

München im November 2012

Fachplanung Städtebau: Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T. 089 561602 F. 089 561658
mail@vonangerer.de
Mitarbeit: Brigitte Konrad Dipl.Ing., Architektin, Stadtplanerin

Fachplanung Einzelhandel und Gewerbe: Heinritz, Salm und Stegen Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, Steinheilstr. 15a, 80333 München
T. 089 51777- 465 info@heinritzsalmstegen.de

Bürgerbeteiligung: Identität & Image, Im Schloßpark Gern 2, 84307 Eggenfelden
T. 08721 1209-0 consult@identitaet-image.de

Inhaltsverzeichnis

0 Einführung 9

1. Anlass und Ziel der Untersuchung 9

2. Lage und Größe des Untersuchungsgebietes 10

A Städtebau 13

1. Abgeschlossene und laufende Untersuchungen und Planungen, durchgeführte Maßnahmen 13

1.1 Abgeschlossene Untersuchungen und Planungen 13
1.2 Laufende Untersuchungen und Planungen 13
1.3 Bisher durchgeführte Maßnahmen 14

2. Planerische Grundlagen 16

2.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einordnung 16
2.2 Siedlungsentwicklung 18
2.3 Bevölkerungsentwicklung 19
2.4 Wirtschaftsstruktur 20
2.5 Planungsrechtliche Vorgaben 20
2.5.1 Flächennutzungsplan 20
2.5.2 Bebauungspläne 22
2.5.3 Bau- und Bodendenkmäler 22
2.6 Verkehrsanbindung 24
2.7 Bestehende Infrastruktureinrichtungen 25
2.8 Art der baulichen Nutzung 26
2.9 Eigentumsverhältnisse 26

3. Städtebauliche Bestandsanalyse 31

3.1. Qualitäten und Potentiale 31
3.2 Mängel und Konfliktbereiche 35

4. Handlungsfelder Fachplanung Städtebau 40

4.1 Handlungsfeld Nutzung und Infrastruktur 41
4.2 Handlungsfeld Ortsgestalt 45
4.3 Handlungsfeld Grünstruktur 49
4.4 Handlungsfeld Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz 53

B Gesamtörtliches Einzelhandelskonzept 57

1. Einzelhandel und Gewerbe 57

1.1 Anzahl und räumliche Verteilung 57
1.2 Leerstände und fremdgenutzte Ladenlokale 58
1.3 Einzelhandelsausstattung 58
1.4 Branchenmix 61
1.5 Betriebsqualitäten 63
1.6 Öffnungszeiten 65

2. Unternehmensmonitor 66

2.1 Betriebsstrukturen 66
2.2 Werbegemeinschaft 66
2.3 Wettbewerbslage 67
2.4 Umsatzentwicklung 67
2.5 Bewertung ausgewählter Standortfaktoren 67
2.6 Ansätze zur Standortaufwertung aus Sicht der befragten Gewerbetreibenden 69
2.7 Konkurrenzsituation im Umland der Gemeinde 69

3. Zusammenfassung der Werte und Mängel - Einzelhandel 71

4. Handlungsfelder und Maßnahmen Einzelhandel 72

4.1 Einzelhandelssteuerung 72
4.2 Branchenmix 76
4.3 Qualitätsoffensive 78
4.4 Organisationsstrukturen und Marketing 78
4.5 Zusammenfassung der Ziele und Maßnahmen im Einzelhandel 80

C Bürgerbeteiligung 82

D Zusammenfassung der Ziele und Maßnahmen 84

1. Ziele 84

1.1 Ziele zur Nutzung und Infrastruktur 84
1.2 Ziele zur Stärkung des Einzelhandels 84

1.3 Ziele zur Ortsgestalt 84
1.4 Ziele zur Grünstruktur 85
1.5 Ziele zum Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz 85

2. Maßnahmenkonzept 86

2.1 Vordringliche Maßnahmen 86
2.2 Sonstige wünschenswerte Maßnahmen 89
2.3 Skizzen zur Neugestaltung - Hauptstraße, Bräuhausplatz, Schlossplatz 90

E Abschließende Beurteilung 97

F Anhang 98

1. Bürgerbeteiligung 98

2. Denkmalliste 125

2.1 Baudenkmäler 125
2.2 Bodendenkmäler 130

3. Quellen 131

0 Einführung

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Der Markt Haag wurde bereits im Jahr 1997 in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. In den Jahren 1997 / 1998 wurden Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchungen hat der Marktgemeinderat im Jahr 1998 das Sanierungsgebiet Ortskern ausgewiesen.

Zwischenzeitlich wurden verschiedene Maßnahmen zur gestalterischen und funktionalen Verbesserung der Ortsstruktur durchgeführt.

Ein wesentliche Voraussetzung für eine umfassende Aufwertung des Ortskerns war der Bau der Ortsentlastungsstraße im Osten von Haag, die Ende des Jahres 2003 fertiggestellt werden konnte.

Der Markt Haag verfügt über eine aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht wertvolle Baustruktur und Gebäudesubstanz. Er erfüllt als Unterzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden.

Um der zentralörtlichen Funktion der Marktgemeinde gerecht werden zu können, ist es dringend erforderlich die vorhandenen städtebaulichen Mängel im Ortskern, wie den bestehenden Gebäudeleerstand und die mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, zu beheben.

Daher soll nun mit der Aktualisierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Ausarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) die Grundlage für die weitere Sanierung im Rahmen des neuen Förderprogramms "Aktive Orts- und Stadtteilzentren" geschaffen werden.

Ziel des Programms ist der Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben.

Mit der Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden folgende Büros beauftragt:

Fachplanung Städtebau, Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen und Projektleitung ISEK:
Architekturbüro Eberhard von Angerer, München

Fachplanung Einzelhandel und Gewerbe:
Büro Heinritz, Salm und Stegen, Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung, München

Moderation und Bürgerbeteiligung:
Identität & Image Coaching AG, Eggenfelden

2. Lage und Größe des Untersuchungsgebietes

Die Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das bereits bestehende Sanierungsgebiet Ortskern Haag.

Das Umfeld des ehemaligen Instituts der Englischen Fräulein im Südwesten des Sanierungsgebietes wurde ausgeklammert, da dieser Bereich mit der Unterbringung der Realschule bereits neu geordnet wurde. Das denkmalgeschütze Institutsgebäude mit der angebauten Hauskapelle wurde erhalten und saniert.

Im Nordwesten wurde das Untersuchungsgebiet im Vergleich zum Sanierungsgebiet geringfügig erweitert, um die Bebauung in diesem Abschnitt der Münchener Straße vollständig zu erfassen.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 39,5 ha.

Markt Haag i. OB

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK

Luftbild - Ortsmitte Haag

Untersuchungsgebiet

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Mai 2012

A Städtebau

1. Abgeschlossene und laufende Untersuchungen und Planungen, durchgeführte Maßnahmen

1.1 Abgeschlossene Untersuchungen und Planungen

Folgende von der Marktgemeinde Haag in Auftrag gegebene Untersuchungen, die das Untersuchungsgebiet betreffen, wurden bereits erstellt:

- Vorbereitende Untersuchungen, 1998
  Architekturbüro von Angerer, München
- Feinuntersuchung Ehemaliges Brauereigelände, 1998
  Architekturbüro von Angerer, München
- Feinuntersuchung Zehentstadel, 2005
  Architekturbüro von Angerer, München
- Gutachten zum statisch konstruktiven Zustand und zu notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, 2006
  Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München
- Gutachten zur Baugeschichte und Baukonstruktion, Teil 1 und 2, 2006
  Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München
- Verkehrsuntersuchung Kernbereich Markt Haag i OB, 2007
  gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München - Essen - Berlin - Achern
- Voruntersuchungen zur Instandsetzung der Burganlage Haag, 2012
  - Dendrochronologische Holzaltersbestimmungen
    Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München
  - Archivstudien zur Bau- und Instandsetzungsgeschichte
    Dr. S. Nadler, München
  - Georadaruntersuchungen im Burghof
    GGU Karlsruhe
  - Restauratorische Befunduntersuchungen an den Fassaden
    Schmickl-Prochnow, München
  - Statisch-konstruktive Untersuchung der Ringmauer
    Barthel und Maus, Beratende Ingenieure GmbH, München

1.2 Laufende Untersuchungen und Planungen

Folgende Untersuchungen und Planungen, die das Untersuchungsgebiet betreffen, sind noch nicht abgeschlossen:

Interkommunales Entwicklungskonzept "Lebensader B 12"

Der Markt Haag i.OB. und die Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim wurden im Jahr 2011 mit dem Projektgebiet "Lebensader B 12" in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden" aufgenommen. In diesem Programm sind vorrangig überörtlich zusammenarbeitende und ein Netzwerk bildende Gemeinden in funktional verbundenen Gebieten förderfähig. Die Förderung dient der Zusammenarbeit zur Sicherung und Stärkung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Auf der Grundlage eines interkommunalen Entwicklungskonzeptes sollen Probleme und städtebauliche Missstände in den beteiligten Gemeinden aufgezeigt werden und Maßnahmen zur Verbesserung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge erarbeitet werden.

Als Ergebnis der Untersuchung, die kurz vor dem Abschluss steht, werden Maßnahmevorschläge für die einzelnen Gemeinden getroffen. Die konkrete Umsetzung dieser

Maßnahmen obliegt dann den einzelnen Gemeinden.

Zehentstadel

Dach und Fassade des denkmalgeschützten Zehentstadels wurden mit Mitteln der Städtebauförderung bereits saniert.

Nun bestehen Überlegungen im Rahmen eines Wettbewerbs Nutzungskonzepte ausarbeiten zu lassen.

Dabei ist an folgende Nutzungen gedacht:

- Bücherei
- Markthalle
- Einzelhandel
- Mehrzweckraum, nutzbar als Theatersaal, für Sport- und Fitnesskurse, etc.
- Räume für ein Pfarrheim

Ehemaliges Brauereigelände

Für die Brauereigebäude wird durch das Architekturbüro Rieger, Isen, eine Voruntersuchung in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit folgendem Inhalt durchgeführt:

- Archivrecherche
- Bestandsaufnahme
- Restauratorische Voruntersuchung
- Statisch-konstruktive Voruntersuchung, Schadenskartierung, - analyse, Instandsetzungskonzept
- Nutzungskonzept mit städtebaulicher Einfügung
- Kostenermittlung für die Instandsetzung der historischen Konstruktionen und die Nutzungszuführung

Nach Fertigstellung der Voruntersuchung soll nun ein Rahmenkonzept ausgearbeitet werden.

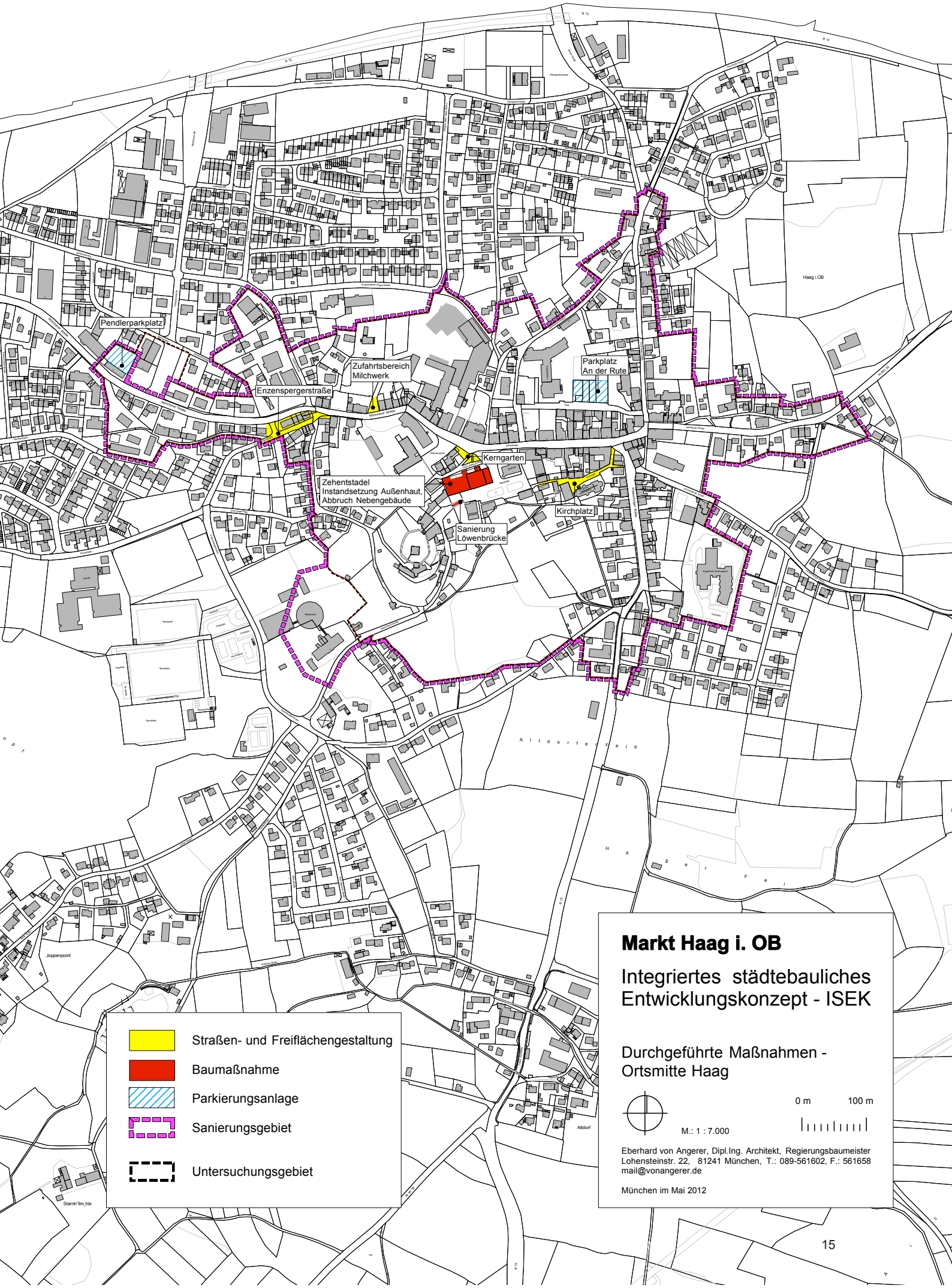
Dabei sind vom Eigentümer folgende Nutzungen angedacht:

- Gastronomie - Restaurant / Cafe / Bistro / Lounge
- Hotellerie - Tagungs- / Businesshotel
- Veranstaltungsräumlichkeiten
- Büro- und Praxisflächen
- Verkaufsflächen
- Wohnflächen
- fußgängerfreundlicher und autofreier Bereich

1.3 Bisher durchgeführte Maßnahmen

Folgende Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept der Vorbereitenden Untersuchungen von 1998 entsprechen, wurden von verschiedenen Trägern bisher durchgeführt.

- Nutzung der ehem. Hauswirtschaftsschule der Englischen Fräulein als Realschule
- Bau der kommunalen Ortsentlastungsstraße
- Neugestaltung Zufahrtsbereich Milchwerk
- Neugestaltung Enzenspergerstraße
- Neugestaltung Kerngarten
- Neugestaltung des Kirchplatzes
- Erwerb des Zehentstadels und Durchführung von Sicherungsmaßnahmen, Instandsetzung der Außenhaut und Abbruch von Nebengebäuden
- Anlage des Parkplatzes an der Rute
- Anlage des Pendlerparkplatzes an der Münchener Straße
- Sanierung der Löwenbrücke



Markt Haag i. OB

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK

Durchgeführte Maßnahmen - Ortsmitte Haag

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Mai 2012

2. Planerische Grundlagen

2.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einordnung

Die Marktgemeinde Haag i. OB liegt im Landkreis Mühldorf im Regierungsbezirk Oberbayern und ist Teil der Region 18 - Südostoberbayern. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.037 ha. Nach der naturräumlichen Gliederung zählt es überwiegend zum Inn-Chiemsee-Hügelland (Naturräumliche Haupteinheit 038) und zu einem kleineren Teil zum Isen-Sempt-Hügelland (Naturräumliche Haupteinheit 052).

In Haag i. OB leben 6.410 Einwohner (Stand Januar 2011), davon im Hauptort ca. 4.590 (Stand 2012)

Haag i. OB zählt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum und ist als Unterzentrum ausgewiesen. Die Marktgemeinde befindet sich an einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Rosenheim - Regensburg).

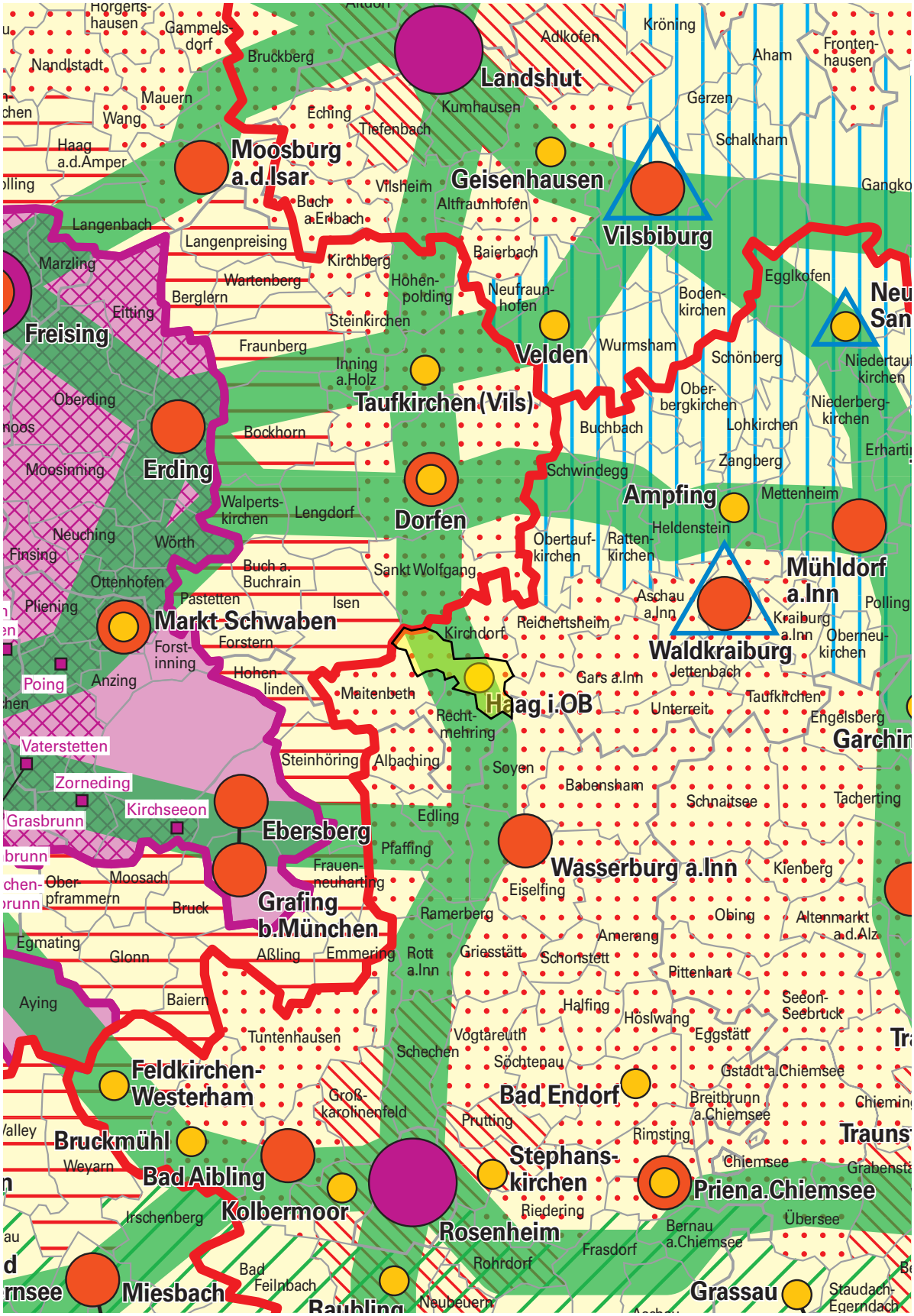
Nach dem Regionalplan ist es die Aufgabe des Marktes, als Unterzentrum den qualifizierten Grundbedarf der Bevölkerung im Nahbereich zu decken. Anders als in Kleinzentren wird hier auf eine bessere Ausstattung und eine größere Vielfalt an zentralen Einrichtungen der Grundversorgung Wert gelegt. Dies bezieht sich vor allem auf Einrichtungen wie Hauptschulen, Sportanlagen oder die Anzahl an Arztpraxen und Zahnärzten.

Dem Nahbereich des Marktes Haag werden die Gemeinden Kirchdorf, Maitenbeth, Rechtmehring und Reichertsheim zugeordnet. Insgesamt leben im Nahbereich des Marktes Haag rund 13.150 Einwohner. Das LEP Bayern weist dem Markt Haag zudem einen so genannten Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von 11.500 Einwohnern zu. Diese Zahl ist relevant für die Berechnung zulässiger Verkaufsflächengrößen bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Beide Größen belegen die seitens der Landesplanung zugestandene Einzelhandelszentralität des Unterzentrums Haag.

Das nächstgelegene Mittelzentrum Wasserburg a. Inn liegt ca. 13 km von Haag entfernt. Mühldorf a. Inn, Kreisstadt und Mittelzentrum, befindet sich in ca. 31 km Entfernung, das mögliche Mittelzentrum Dorfen ist ca. 15 km entfernt.

Die Entfernung zum Oberzentrum Rosenheim beträgt ca. 39 km und zur Landeshauptstadt München ca. 50 km.

Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Stand 1. September 2006, Ausschnitt Gemeindegebiet des Marktes Haag i. OB farbig hervorgehoben



2.2 Siedlungsentwicklung

Haag ist nahe der Kreuzung zweier Römerstraßen entstanden, der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verbindung zwischen dem Inntal und Regensburg und der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße Augsburg - Wels. Der Ort wird erstmals um das Jahr 980 erwähnt, als Sitz des freien Herrengeschlechts "de Haga".

Um 1200 wird dieses Rittergeschlecht von den "Gurren von Haag" abgelöst, die ihren Stammsitz bei Kirchdorf hatten. Sie brachten den "Haager Schimmel" als Wappen mit nach Haag.

1245 starb der letzte Gurre von Haag ohne männliche Nachkommen und Kaiser Friedrich II übertrug die Grafschaft Haag dem Ritter Sigfrid von Fraunberg.

Nach dem Tod des letzten Fraunbergers im Jahr 1566 wurde der bayerische Herzog Albrecht V vom Kaiser mit der Grafschaft Haag belehnt. Die bayerischen Herzöge führten die Grafschaft Haag weiter als "Freie, unseren Kurlanden nicht eingegliederte Reichsgrafschaft Haag".

Die Reichsgrafschaft Haag bestand jahrhundertelang als ein unabhängiger, einzig dem Reich unterstellter Herrschaftsbereich. Sie verfügte über eine eigene Verwaltung und Gerichtsbarkeit, eigene Steuerhoheit, Zollrecht, Münzrecht, Sitz und Stimmrecht im Reichstag. Auch in Bezug auf das Reichsheer galt die Grafschaft Haag als selbstständiges Land mit eigenen Truppen, dem "Haager Fähnlein".

Erst 1804 wurde die Freie Reichsgrafschaft Haag dem Königreich Bayern tatsächlich eingegliedert.

Die Burg Haag wurde wohl spätestens im 12. Jh. gegründet. Im Spätmittelalter wurde die Burg der Reichsgrafen von Fraunberg zu Haag zu einem Residenzschloss ausgebaut, von dem jedoch - nach dem weitgehenden Abbruch der Anlage nach 1804 - im Wesentlichen neben dem kleinen Schlossturm nur der Bergfried erhalten blieb. Am Fuß des Burghügels entstand eine Vorburg, das untere Schloss.

Die Siedlung selbst entwickelte sich vermutlich im 13. Jh., 1324 wurde sie von Kaiser Ludwig dem Bayern zum Markt erhoben.

Im Jahr 1815 lebten in Haag ca. 1.080 Einwohner. Im 19. Jh. wurden weite Teile des Ortes durch zwei großen Brandkatastrophen zerstört. 1831 brannten 24 Häuser nieder, darunter die Pfarrkirche, 1849 waren es sogar 60 Gebäude.

Der Wiederaufbau erfolgte im Stil der Maximilianszeit. An der Hauptstraße entstand eine geschlossene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen, verputzten Häusern, die traufseitig zur Straße stehen.

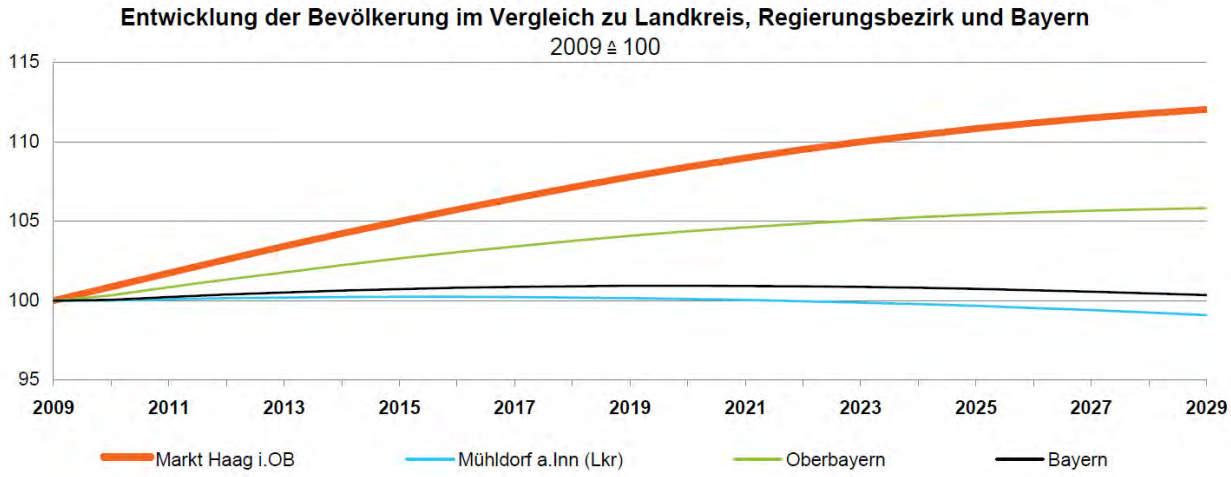
2.3 Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2010 liegt die Einwohnerzahl des Marktes Haag bei 6.411. Das entspricht einem Bevölkerungsgewinn von rund 11 Prozent innerhalb von zehn Jahren. Auch in Zukunft wird die Marktgemeinde noch weiter wachsen. Für das Jahr 2029 prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung eine Bevölkerungszunahme von 12 Prozent auf insgesamt 7.170 Einwohner. Damit verläuft die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Haag weitaus positiver als die des Landkreises Mühldorfs, Bayerns und Oberbayerns.

In den letzten 5 Jahren lag die Zahl der Sterbefälle in Haag weit über der Zahl der Geburten, so dass der natürliche Saldo der Marktgemeinde negativ ist. Das überdurchschnittlich hohe Bevölkerungswachstum ist folglich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, das heißt, dass mehr Menschen nach Haag zu- als wegziehen. Die größten Verluste verzeichnet die Gemeinde in der Gruppe der unter 25-Jährigen. Das sind diejenigen, die den Heimatort zu Ausbildungszwecken verlassen. Die zuzugsstärkste Gruppe ist die der über 65-Jährigen. Das lässt auf eine hohe Attraktivität Haags als Altersruhesitz schließen.

In der Konsequenz wird sich die Altersstruktur in Haag stark zugunsten der Älteren verändern. So erwartet das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung von 2009 bis 2029 einen Anstieg der 60- bis unter 75-Jährigen von rund 40 Prozent und der 75-Jährigen oder Älteren von ca. 70 Prozent. Die Zahl der unter 18-Jährigen wird laut der Prognose um etwa 2 Prozent zurückgehen.

In der Folge wird das Durchschnittsalter der Haager Bevölkerung von 41,9 Jahren 2009 auf 45,7 Jahre im Jahr 2029 ansteigen. Das bedeutet, dass auch der Anteil der Personen im nichterwerbsfähigen Alter ansteigen und die Marktgemeinde vor entsprechende Herausforderungen stellen wird. So impliziert der Anstieg der über 75-jährigen eine steigende Nachfrage nach betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011

2.4 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur des Marktes ist stark durch den Dienstleistungssektor geprägt. Beinahe 60 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sind im tertiären Sektor tätig. Ein weiteres Drittel ist im produzierenden Gewerbe beschäftigt während im Bereich Forst- und Landwirtschaft sowie Fischerei keine Beschäftigten zu verzeichnen sind.

Insgesamt ist in den letzten Jahren ein Rückgang an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf den Rückgang bei den Unternehmensdienstleistungen zurückzuführen, die bis vor kurzem noch mehr als neun Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausmachten und mittlerweile auf null zurückgegangen sind. Dagegen weisen, abgesehen vom primären Sektor, alle anderen Wirtschaftsbereiche einen leichten Anstieg auf.

Die Betrachtung der Kennzahl "sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je Einwohner" zeigt, dass der Markt keine überdurchschnittliche Arbeitsplatzausstattung aufweist. Der errechnete Wert liegt bei 0,27 und damit zwar nahe am Wert für den Landkreis Mühldorf am Inn mit 0,29, aber deutlich unter dem Wert des Regierungsbezirks Oberbayern mit 0,39. Dies bestätigt sich auch anhand der Arbeitsplatzzentralität, die unter 0,5 liegt (2009: 0,41). Ebenso verweist das durchweg negative Pendlersaldo der letzten Jahre auf die stärkere Bedeutung als Wohn- denn als Arbeitsort des Marktes.

2.5 Planungsrechtliche Vorgaben

2.5.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan des Marktes Haag i. OB wurde im Jahr 1998 genehmigt und hat seither fünf Änderungen erfahren.

Das Untersuchungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet dargestellt.

Am südlichen Rand sind kleinere Flächen an der Hofgartenstraße als reines Wohngebiet, bzw. im Bereich der Wasserburger- und Gabelsbergerstraße als allgemeines Wohngebiet eingetragen. Im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich an der Kirchdorferstraße und der Krankenhausstraße weitere als allgemeine Wohngebiete gekennzeichnete Flächen.

Im Flächennutzungsplan ist innerhalb des Ortskerns, nördlich der Münchner- bzw. der Hauptstraße, ein Gewerbegebiet eingetragen. Dabei handelt es sich um das Gelände des Milchwerks Jäger.

Als größere Flächen für Gemeinbedarf sind im Untersuchungsgebiet die Flächen des Krankenhauses zwischen Krankenhausstraße und Rute, die Fläche des Bürgerheims St. Kunigund (Alten- und Pflegeheim) östlich der Wasserburger Straße, die Feuerwehr an der Münchner Straße und der Bergfried mit Umfeld dargestellt. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind am Marktplatz sowie am Kirchplatz eingetragen, wie das Rathaus und die kath. Pfarrkirche.

Die großen Wiesenflächen südlich von Marktplatz und Schloss, die Freyung, sowie der angrenzende Friedhof und die Freiflächen im Umfeld des Bergfrieds sind als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Untersuchungsgebiet

Markt Haag i. OB

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK

Ausschnitt FNP - Ortsmitte Haag

M.: 1 : 7.000

0 m 100 m

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Mai 2012

2.5.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen folgende Bebauungspläne vor:

Nr. 7 Nördlich der Münchener Straße
rechtskräftig seit: 01.09.1976

Nr. 10 An der Rute
rechtskräftig seit: 27.10.1982

Nr. 35 Freyung
rechtskräftig seit: 28.03.2002

Nr. 38 Ärztehaus
rechtskräftig seit: 04.08.2007

Nr. 40 Graf-Ladislaus-Weg
rechtskräftig seit: 11.08.2006

Nr. 43 Milchwerk Jäger
rechtskräftig seit: 26.09.2008

2.5.3 Bau- und Bodendenkmäler

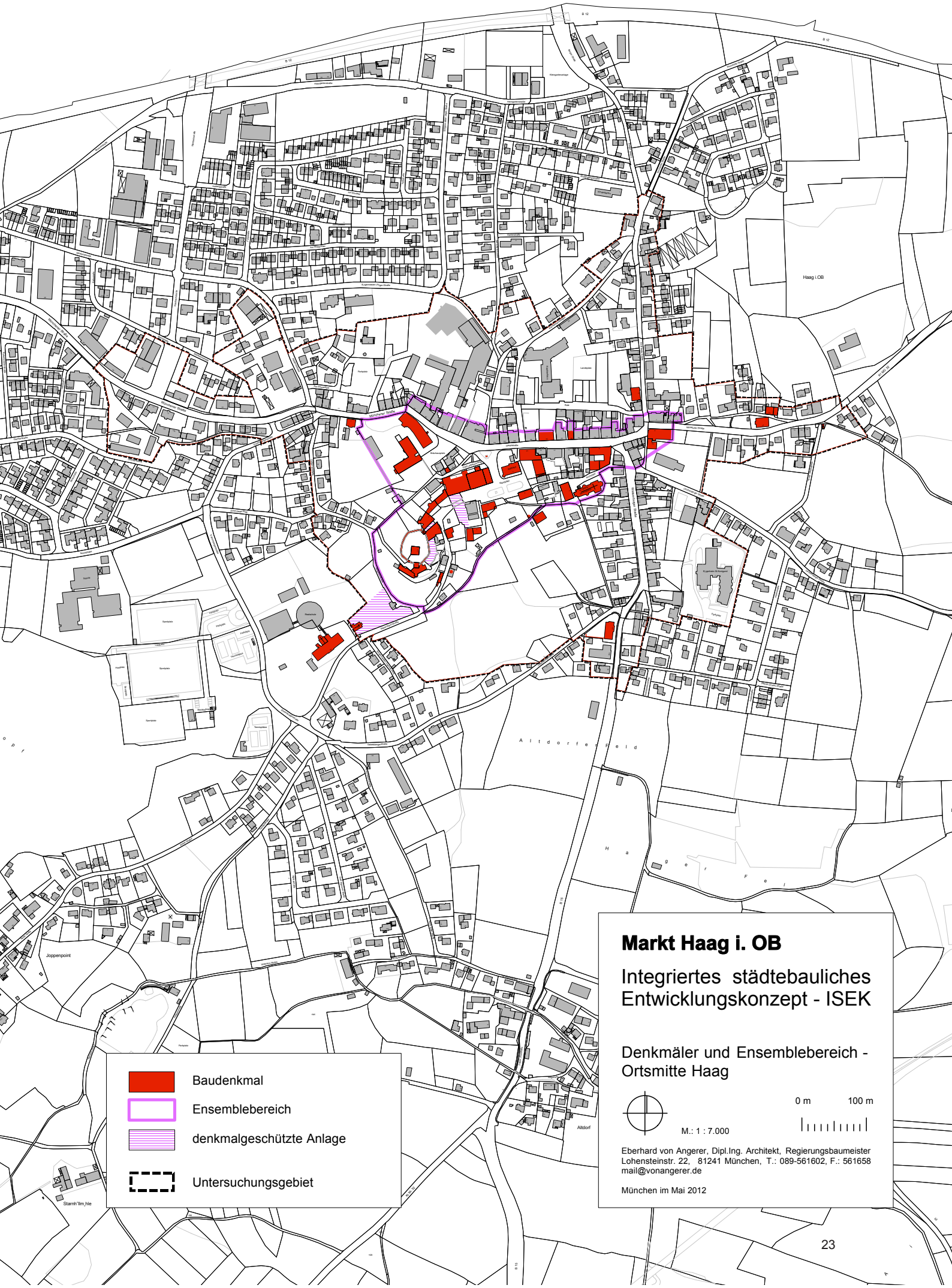
In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb des Untersuchungsgebietes 38 Baudenkmäler verzeichnet.

Besonders hervorzuheben ist dabei der Bergfried, ein siebengeschossiger mächtiger Turm über quadratischem Grundriss mit Helm und Erkertürmchen, der Teil der wohl im 12. Jh. gegründeten Oberen Burg war und heute noch das Wahrzeichen der Marktgemeinde Haag und ihrer Umgebung darstellt. Darüber hinaus verfügt Haag über weitere bemerkenswerte Baudenkmäler, wie den im Kern spätmittelalterlichen ehem. Zehentstadel am Marktplatz oder die Brauereigebäude aus dem 17./18. Jh. am Bräuhausplatz.

Der Ortskern von Haag ist großteils als Ensemblebereich ausgewiesen. Laut Beschreibung in der Denkmalliste werden im Ensemble Haag "sowohl die charakteristische mittelalterliche bauliche Entfaltung von Burg und Markt als auch die bemerkenswert geschlossene und vom Stil der Maximilianszeit geprägte Neugestaltung des Ortes nach großen Flächenbränden im 19. Jh., vor allem 1849, anschaulich."

Auch zwei Bodendenkmäler sind innerhalb des Untersuchungsgebietes zu finden. Dabei handelt es sich um die untertägigen mittelalterlichen und neuzeitlichen Teile des ehem. Schlosses Haag und der kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt.

Die Auflistung der einzelnen Bau- und Bodendenkmäler und die Beschreibung des Ensemblebereichs finden sich im Anhang, im Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.



Markt Haag i. OB

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK

Denkmäler und Ensemblebereich - Ortsmitte Haag

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de

München im Mai 2012

2.6 Verkehrsanbindung

Straßennetz

Der Markt Haag ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Gemeindegebiet wird in Ost-West-Richtung von der Bundesstraße 12 durchquert. Der Hauptort Haag grenzt im Norden unmittelbar an die B 12, die heute eine wichtige Verkehrsverbindung von München Richtung Passau darstellt.

Nach Fertigstellung der im Bau befindlichen Autobahn A 94 München - Passau auf der geplanten Trasse Dorfen, wird sich voraussichtlich sowohl das Verkehrsaufkommen auf der B 12 als auch ihre Bedeutung als Entwicklungsachse spürbar verringern.

Durch Haag verläuft außerdem die Bundesstraße 15, eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Rosenheim - Regensburg). Der Markt Haag liegt damit am Kreuzungspunkt zweier wichtiger Verkehrsachsen.

Mit dem Bau der Ortsentlastungsstraße östlich von Haag (fertiggestellt 2003) konnte ein Teil des Durchgangsverkehrs von der durch den Ort führenden Teilstrecke der B 15 verlagert werden. Es ist geplant die B 15 in diesem Abschnitt (Münchener Straße / Hauptstraße / Wasserburger Straße) zur Gemeindestraße herabzustufen und die Ortsentlastungsstraße entsprechend heraufzustufen.

Bahnlinien

Die Marktgemeinde Haag ist nicht direkt an eine Bahnlinie angebunden.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Soyen, an der Bahnlinie Rosenheim - Wasserburg - Mühldorf, in ca. 8 km Entfernung.

Der Bahnhof Dorfen an der Bahnlinie München - Mühldorf liegt ca. 15 km von Haag entfernt.

Busverbindungen

Das Gemeindegebiet wird von Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Mühldorf (VLMÜ) befahren, einem Zusammenschluss mehrerer Verkehrsbetriebe u.a. der Regionalverkehr Oberbayern GmbH (RVO) und der Regionalbus Ostbayern GmbH (RBO).

Mit seinen Nachbargemeinden ist der Markt Haag werktags gut vernetzt.

Darüber hinaus ist Haag mit Gars, Dorfen Wasserburg, Schwindegg, Waldkraiburg / Mühldorf und Steinhöring über Buslinien verbunden.

Von Montag bis Freitag besteht außerdem eine Busverbindung nach München zum Ostbahnhof.

Am Wochenende werden nur wenige Busverbindungen angeboten.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich Bushaltestellen an der Münchner Straße, am Bräuhausplatz, an der Wasserburger Straße und an der Mühldorfer Straße am Ortseingang.

2.7 Bestehende Infrastruktureinrichtungen

Der Markt Haag soll als Unterzentrum die Bevölkerung seines Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen.

Für die Nachbargemeinden stellt Haag ein wichtiges Einkaufsziel dar. Diese Orientierung nach Haag hat eine lange Tradition. Die Geschichte der unabhängigen Grafschaft Haag mit Haag als Mittelpunkt der Verwaltung und des Handels ist auch heute noch im Bewusstsein der Bevölkerung.

Im Folgenden wird in Stichpunkten ein kurzer Überblick über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in der Marktgemeinde Haag gegeben.

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetriebe

ausführlich unter Pkt. B Einzelhandel und Gewerbe dargestellt

- Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment
- zahlreiche weitere Läden
- zahlreiche Dienstleistungseinrichtungen u. a. Post und mehrere Banken
- mehrere Gastronomiebetriebe; internationales Angebot

Gesundheit

- Kreiskrankenhaus (Fachklinik für Geriatrie und Innere Medizin) mit Schlaflabor
- Allgemeinärzte
- Zahnärzte
- Augenärzte
- weitere Fachärzte
- Tierärzte
- Apotheken

Schulen

- Grundschule
- Hauptschule / Mittelschule
- Realschule
- Außenstelle des sonderpädagogischen Förderzentrums Waldkraiburg

Kultur und Soziales

- Kindergärten und Kinderkrippen
- Familienzentrum
- Jugendzentrum
- Alten- und Pflegeheim
- Bücherei
- vhs
- katholisches Pfarrheim
- evangelisches Pfarrheim
- Bürgersaal,
- Vereinshaus

Sport- und Freizeit

- Frei- und Hallenbad
- Sportanlagen
  6 Rasenspielfelder, Tennisplätze, Kletteranlagen
- Schulturnhallen
- zahlreiche Vereine

Kirchen

- katholische Pfarrkirche
- evangelische Pfarrkirche

Verwaltung

- Rathaus
- Bürgerbüro des Landratsamtes Mühldorf a. Inn für die Bürger des westlichen Landkreises

Sicherheit

- Polizeistation
- Feuerwehren

Ver- und Entsorgung

- Bauhof
- Wasserversorgung
- Kläranlage
- Wertstoffhof

2.8 Art der baulichen Nutzung

Der Ortskern von Haag zeichnet sich durch eine große Nutzungsvielfalt aus. Neben der Wohnnutzung sind zahlreiche Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Rathaus, Krankenhaus, Alten- und Pflegeheim, Vereinshaus mit Jugendzentrum, Pfarrheim und Bücherei zu finden.

Dabei zeigt die Karte zur Nutzungsstruktur deutlich die Konzentration der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Münchner Straße und der Hauptstraße sowie des nördlichen Teils der Wasserburger Straße.

Mit dem Milchwerk befindet sich außerdem ein größerer Gewerbebetrieb in der Ortsmitte, neben verschiedenen kleineren wie z.B. einem Autohaus und einer Holzhandlung.

Problematisch ist der auffallend hohe Gebäudeleerstand innerhalb des Ortszentrums. Für einige dieser Gebäude bestehen bereits Planungen. Der denkmalgeschützte Zehentstadel am Marktplatz wird derzeit saniert und umgebaut. Bei der zukünftigen Nutzung ist u. a. an einen Mehrzweckraum, eine Bücherei, Markthallen und Läden gedacht. Es bestehen auch Überlegungen das kath. Pfarrheim hier unterzubringen. Zur Neuordnung des ehemaligen Brauereigeländes mit Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Brauereigebäude gibt es erste Planungsüberlegungen in Bezug auf eine Nutzung im Bereich Gastronomie, Hotellerie, Büro- und Praxisflächen, Läden und Wohnen.

Mit den Gebäuden des Gasthof Zeller, Ecke Hauptstraße / Wasserburger Straße, und dem Wohnhaus Münchner Straße 1 stehen weitere, das Ortsbild prägende Baudenkmäler leer. Auch mehrere leerstehende Läden wurden kartiert.

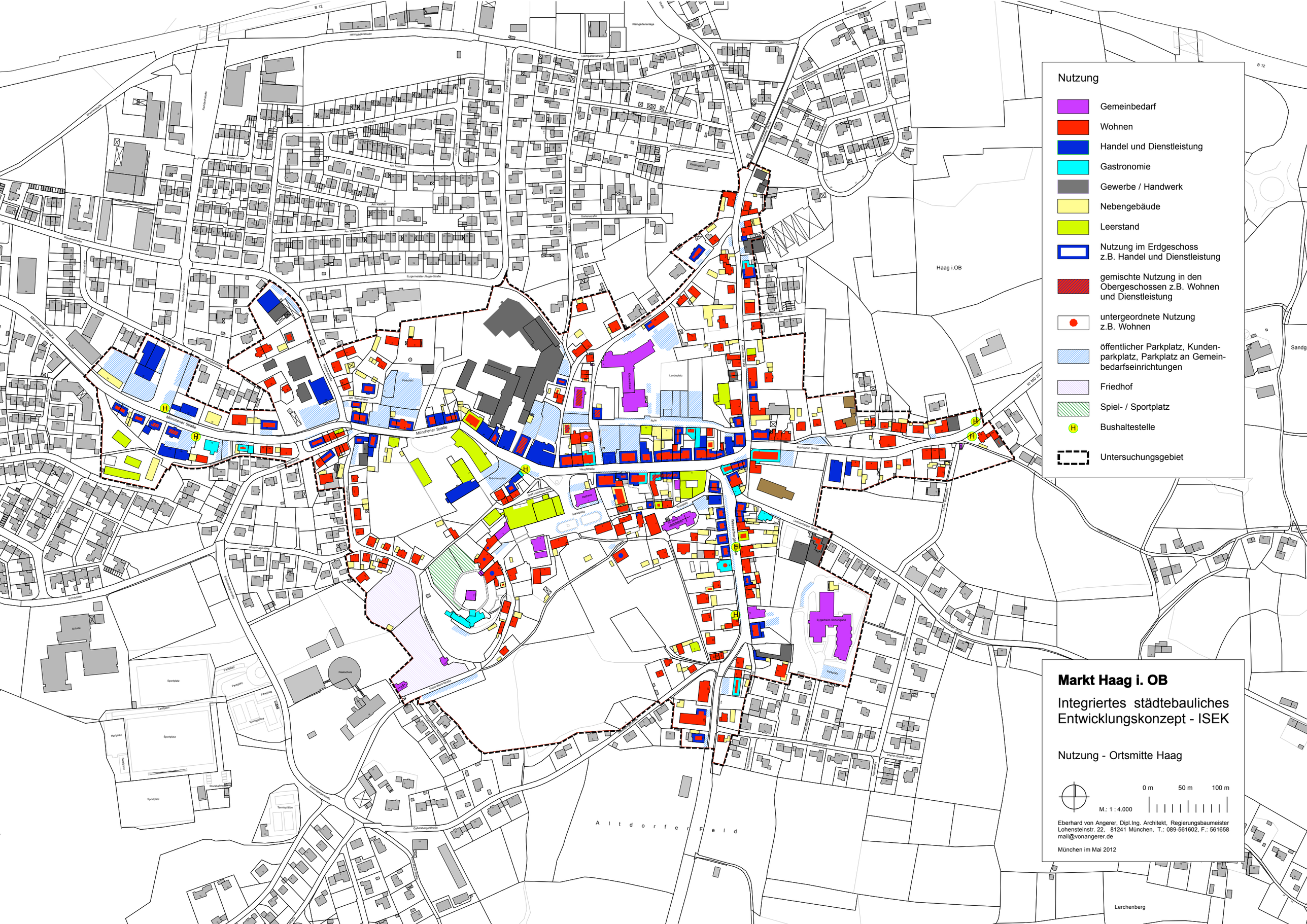
2.9 Eigentumsverhältnisse

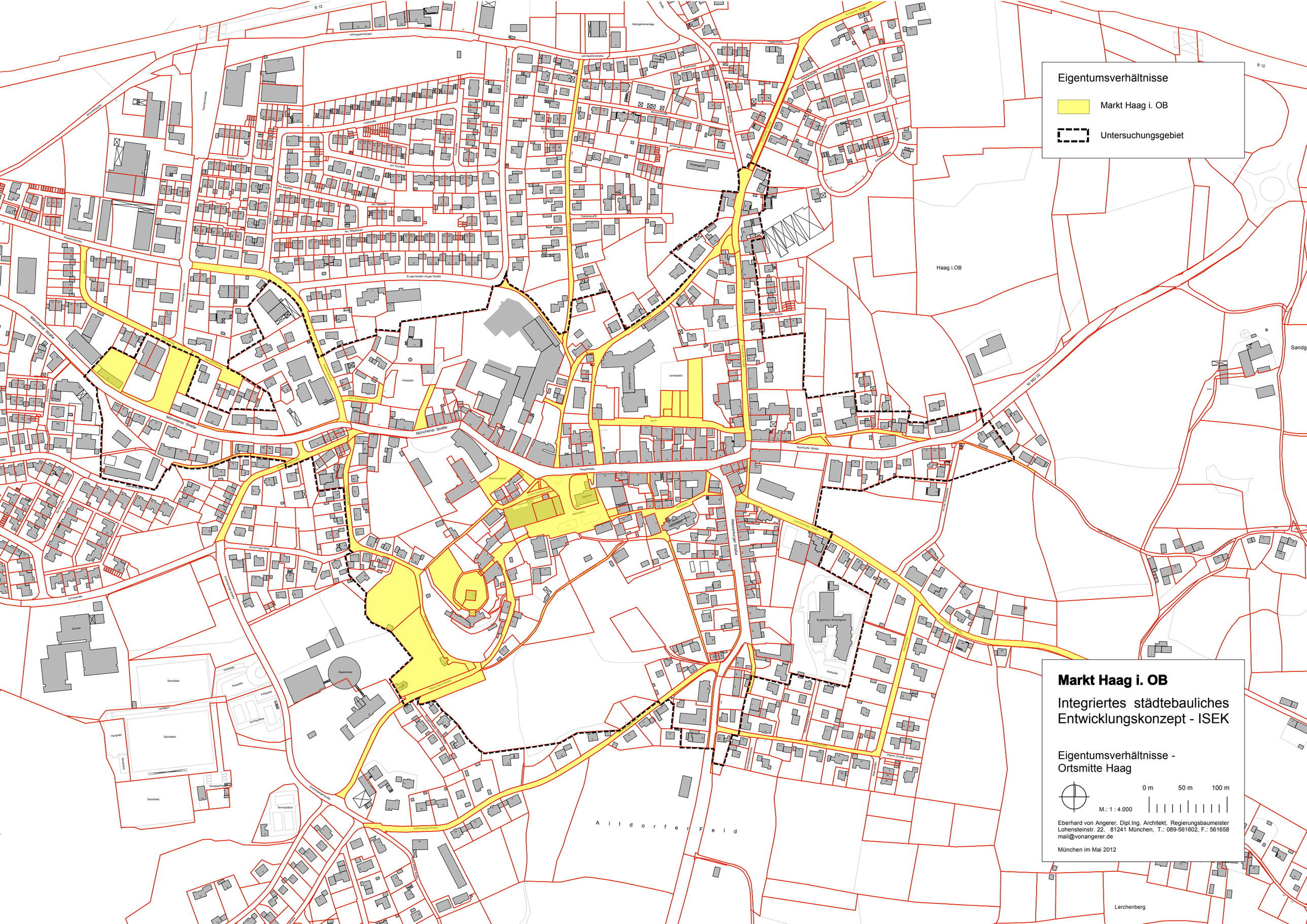
In der Karte zu den Eigentumsverhältnissen wurden nur die Grundstücke gekennzeichnet, die sich im Eigentum der Marktgemeinde befinden.

Mit Ausnahme der Münchener Straße, der Hauptstraße, der Wasserburger Straße (Bundesstraße) und der Mühldorfer Straße (Kreisstraße) sind die Straßen- und Platzräume im Wesentlichen im Besitz des Marktes Haag.

Ansonsten befinden sich noch Rathaus, Zehentstadel und die öffentlichen Parkplätze an der Rute, der Münchener Straße und der Mühldorfer Straße sowie der Spielpatz am Graf-Ladislaus-Weg im Eigentum der Marktgemeinde.

Zuletzt wurden auch Schlossturm mit Burghof und Burgmauer und der Bräuhausplatz erworben.


Nutzung
Gemeinbedarf
Wohnen
Handel und Dienstleistung
Gastronomie
Gewerbe / Handwerk
Nebengebäude
Leerstand
Nutzung im Erdgeschoss z.B. Handel und Dienstleistung
gemischte Nutzung in den Obergeschossen z.B. Wohnen und Dienstleistung
untergeordnete Nutzung z.B. Wohnen
öffentlicher Parkplatz, Kunden-parkplatz, Parkplatz an Gemein-bedarfseinrichtungen
Friedhof
Spiel- / Sportplatz
Bushaltestelle
Untersuchungsgebiet
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Nutzung - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Mai 2012
Haag i.OB
Münchener Straße
Altdorfer Feld
Lerchenberg


Eigentumsverhältnisse
Markt Haag i. OB
Untersuchungsgebiet
Haag i.OB
Münchener Straße
Wasserburger Straße
Altdorfer Feld
Lerchenberg
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Eigentumsverhältnisse - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Mai 2012

3. Städtebauliche Bestandsanalyse

3.1. Qualitäten und Potentiale

Der Ortskern von Haag zeichnet sich durch eine qualitätvolle Bebauung mit räumlich erlebbaren Straßen- und Platzräumen aus.

Der historische Marktbereich, der die Hauptstraße, den Bräuhausplatz, den Marktplatz und die Burganlage umfasst, stellt ein einmaliges städtebauliches Ensemble dar, das aufgrund seiner Qualität unter Denkmalschutz steht. Ein Großteil der insgesamt sehr homogenen Bebauung entstand nach den beiden großen Bränden in Haag um die Mitte des 19. Jahrhunderts.

Mit dem Bergfried (Schlossturm) verfügt Haag über ein herausragendes Baudenkmal, das außerdem eine einzigartige Landmarke darstellt. Weitere Orientierungspunkte, sowohl innerhalb des Ortskerns als auch aus der Ferne, sind der Torturm der Burganlage und der Kirchturm der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt. Daneben prägen die großen Baukörper des Zehentstadels und der ehemaligen Brauerei das Ortsbild von Haag in besonderer Weise.

In Haag sind zahlreiche weitere Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude zu finden. Als ortsbildprägend wurden Gebäude kartiert, die in ihrer Bauweise und Gestaltung in positivem Sinn charakteristisch und / oder prägend für das Ortsbild sind, aber nicht unter Denkmalschutz stehen.

Aufgrund seiner langen Geschichte existieren in Haag zahlreiche ortsbildprägende Straßen- und Platzräume unterschiedlichen Charakters, die großteils eine klare räumliche Fassung aufweisen. Die Hauptstraße und die Wasserburger Straße sind in ihrer heutigen Form im Historismus entstanden. An Marktplatz, Bräuhausplatz und Kirchplatz sowie im Bereich der angerartigen Aufweitung an der Mühldorfer Straße, mit der zum Teil noch dörflichen Bebauung, haben sich spätmittelalterliche Strukturen erhalten. Der Marktplatz und der Kirchplatz zeichnen sich durch eine qualitätvolle Freiflächengestaltung aus, während insbesondere Hauptstraße, Münchener Straße, Wasserburger Straße und Bräuhausplatz dringend einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung bedürfen.

Die Bebauung an der Hauptstraße bildet an den Zugängen zum Ortskern torähnliche Situationen, die das historische Ortszentrum klar abgrenzen. Vor allem an der Mühldorfer Straße ist die Trennung von "städtischem" Marktbereich und eher ländlich geprägter, lockerer Bebauung noch immer gut ablesbar. Nur an der Wasserburger Straße ist diese Torsituation durch die Begradigung beim Wiederaufbau nach dem Brand im 19. Jh. verlorengegangen. Die Torsituationen an der Hauptstraße stellen heute Engstellen für den Verkehr dar.

Eine weitere städtebauliche Qualität sind die Innenhöfe und zahlreichen Durchgänge innerhalb der Bebauung im Bereich der Hauptstraße.

Die Hauptstraße bildet mit dem Marktplatz und dem Kirchplatz auch heute noch das Ortszentrum. Hier konzentrieren sich zahlreiche Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomiebetriebe. Auch sind mit Rathaus, Kirche, Pfarrheim und Bücherei wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Die insgesamt gute Ausstattung mit Infrastruktureinichtungen zählt zu den Qualitäten der Marktgemeinde.

Bei den ortsbildprägenden Grünstrukturen ist die südlich der Burg und des Marktplatzes gelegene Freyung hervorzuheben. Diese freie Wiesenfläche ist von großer Bedeutung für das Ortsbild und ist von jeder Bebauung freizuhalten. Weitere wertvolle, ortsbildprägende Grünbereiche finden sich im Umfeld der Burg und des Bräuhausplatzes, sowie am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes.

Blick von der Freyung auf den Bergfried

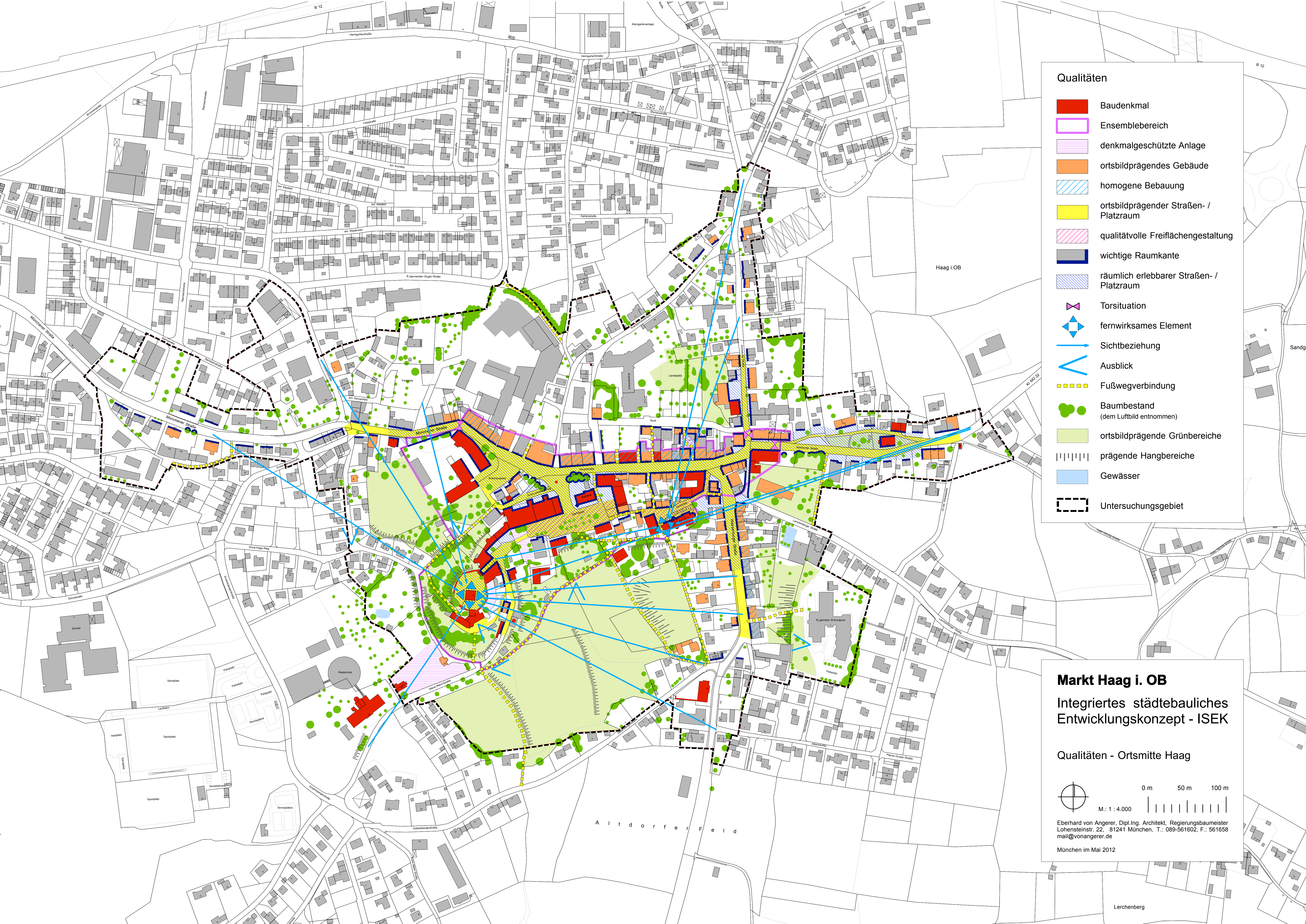
ehem. Brauereigebäude (Baudenkmal)

Marktplatz mit Rathaus (Baudenkmal)

Zehentstadel (Baudenkmal)

Kirchplatz

räuml. gefasster Straßenraum, Hauptstraße


Qualitäten
Baudenkmal
Ensemblebereich
denkmalgeschützte Anlage
ortsbildprägendes Gebäude
homogene Bebauung
ortsbildprägender Straßen- / Platzraum
qualitätvolle Freiflächengestaltung
wichtige Raumkante
räumlich erlebbarer Straßen- / Platzraum
Torsituation
fernwirksames Element
Sichtbeziehung
Ausblick
Fußwegverbindung
Baumbestand
(dem Luftbild entnommen)
ortsbildprägende Grünbereiche
prägende Hangbereiche
Gewässer
Untersuchungsgebiet
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Qualitäten - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Mai 2012
Haag i.OB
Altdorfer Feld
Lerchenberg
B 12

3.2 Mängel und Konfliktbereiche

In Haag bestehen aufgrund der mangelhaft gestalteten Straßen- und Platzräume und des bestehenden Gebäudeleerstands in der Ortsmitte erhebliche städtebauliche Mängel. Auch fehlen Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

Hauptstraße, Münchener Straße, Mühldorfer Straße und Wasserburger Straße weisen gestalterische Defizite auf und verfügen kaum über Aufenthaltsqualität. Der Bräuhausplatz in der Ortsmitte ist großflächig versiegelt und wird nur als Parkplatz genutzt.

Die denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäude stehen schon längere Zeit leer und weisen Mängel im Zustand auf. An der Ecke Hauptstraße / Wasserburger Straße steht mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Gasthof weitere Bausubstanz in größerem Umfang leer.

Hinzu kommen zwei Wohngebäude an der Münchner Straße, eines davon ein Baudenkmal, und ein Wohnhaus am Oberwallnerweg. Alle drei weisen große Mängel im Bauzustand auf. An der Hauptstraße, dem Kirchplatz, der Wasserburger Straße und der Kirchdorfer Straße wurden außerdem leerstehende Läden kartiert. Bei der ehemaligen Gerberei in der Kirchdorfer Straße wird das Wohnhaus noch genutzt. Das wertvolle Baudenkmal zeigt jedoch erhebliche Mängel im Bauzustand.

Der Bergfried, der früher in den Sommermonaten vom Haager Geschichtsverein für die Ausstellung von Exponaten genutzt wurde, ist aufgrund baulicher Mängel nicht zugänglich. Bei dem Turm handelt es sich nicht nur um ein herausragendes Baudenkmal, er stellt sowohl für die Bürger in Haag als auch für viele Bewohner der Nachbargemeinden einen Identifikationspunkt mit der Geschichte ihrer Region dar. Er sollte daher saniert und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden. Auch bedarf der Zugangsbereich zum Bergfried von der Maria-Ward-Straße aus einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung.

Der ehemalige Zehentstadel ist in der Karte ebenfalls als leerstehend eingetragen. Er wird zur Zeit saniert, und es wird ein Nutzungskonzept erarbeitet.

Ein weiteres Problem stellt die Verkehrsbelastung im Bereich der Hauptstraße, der Münchener Straße, der Mühldorfer Straße und der Wasserburger Straße dar, auch wenn sich der Durchgangsverkehr im Ortszentrum durch den Bau der Ortsentlastungsstraße spürbar verringert hat. Hinzu kommt, dass der Straßenraum aufgrund der Bebauung stellenweise unübersichtlich ist und Engstellen aufweist. Die Gehwege sind hier zum Teil so schmal, dass von einer Gefährdung der Fußgänger ausgegangen werden muss. Die teilweise sehr hohen Bordsteine und die stellenweise vorhandenen Stufen zwischen Gehweg und Straße stellen Hindernisse für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer dar, und erschweren auch die Nutzung mit Kinderwagen, etc. erheblich.

Durch die hohe Verkehrsbelastung wirken die Hauptverkehrsstraßen als Barrieren und es besteht eine erhebliche Lärmbelastung im Ortskern.

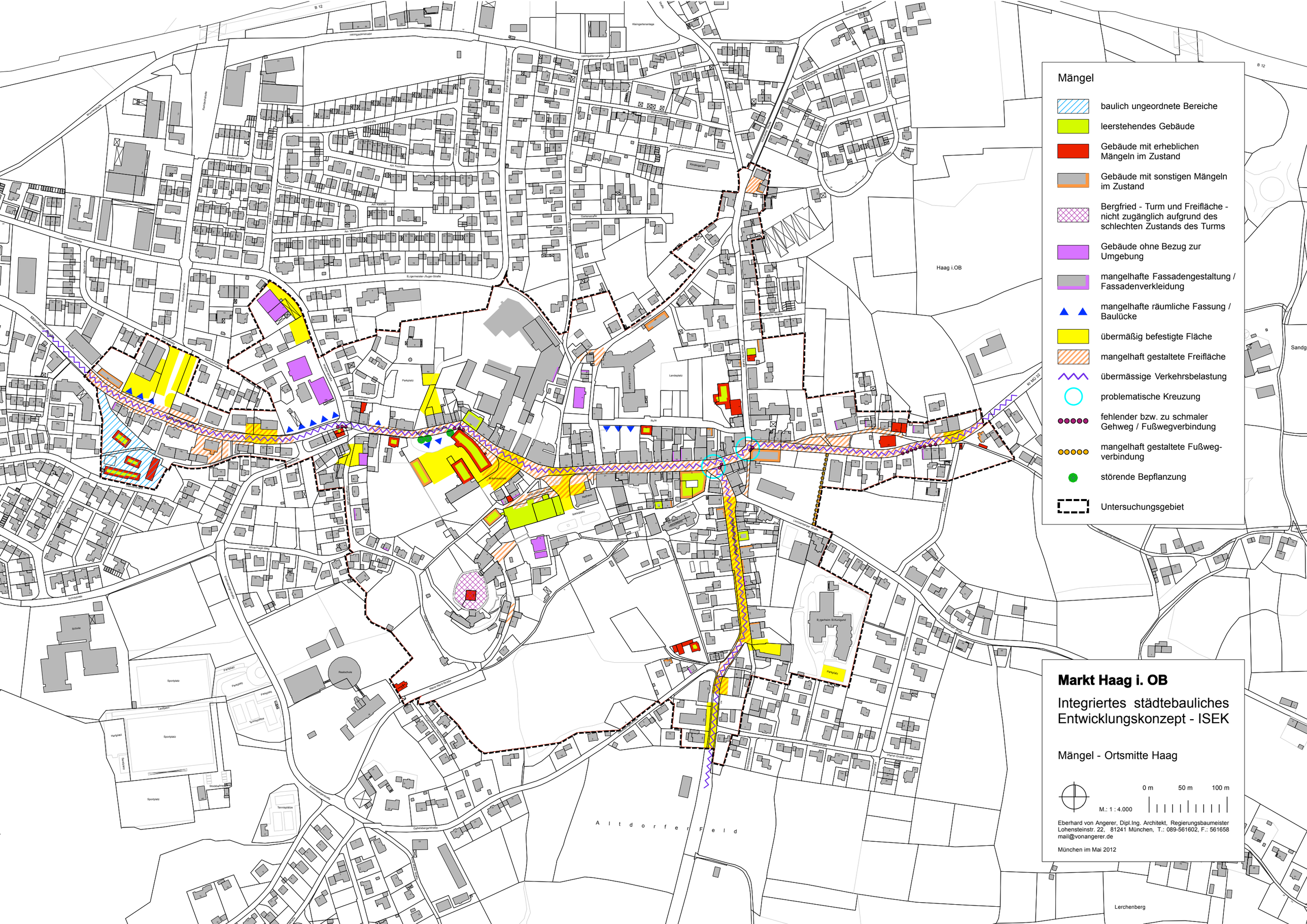
Die fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aufgrund der mangelhaften Freiflächengestaltung und der hohen Verkehrsbelastung, sowie der bestehende Gebäudeleerstand und die Mängel im Bauzustand beeinträchtigen die Funktion des Marktes Haag als Unterzentrum.

Im Bereich der Münchner Straße und an der Rute wurden Mängel in der räumlichen Fassung kartiert. An der Rute wäre zur Auf-

wertung des Ortsbildes eine ergänzende Bebauung wünschenswert. An der Münchener Straße ist eine Verbesserung der Raumstruktur auch durch Bepflanzung denkbar.

Ein weiterer, das Ortsbild beeinträchtigender Mangel besteht in der fehlenden Einbindung einzelner Gebäude hinsichtlich der Gestaltung und / oder Proportion. Dies betrifft das Ärztehaus an der Krankenhausstraße, die Gewerbehallen an der Westendstraße und das kath. Pfarramt. Beim Pfarramt, das zu Beginn der 70er Jahre am Marktplatz entstand, macht sich der fehlende Bezug zur umgebenden Bebauung besonders störend bemerkbar. Ein Abbruch des Gebäudes wäre wünschenswert. Dies könnte durch die Unterbringung des Pfarrheims und der Bücherei im Zehentstadel ermöglicht werden. Ein sich in die Umgebung einfügender Neubau könnte dann für soziale und kulturelle Zwecke oder auch für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden.

Am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes bedarf eine ehemals gewerblich genutzte Fläche der Neuordnung. Die nicht mehr genutzten Hallen befinden sich in sehr schlechtem Zustand und sollten abgebrochen werden.


Mängel
baulich ungeordnete Bereiche
leerstehendes Gebäude
Gebäude mit erheblichen Mängeln im Zustand
Gebäude mit sonstigen Mängeln im Zustand
Bergfried - Turm und Freifläche - nicht zugänglich aufgrund des schlechten Zustands des Turms
Gebäude ohne Bezug zur Umgebung
mangelhafte Fassadengestaltung / Fassadenverkleidung
mangelhafte räumliche Fassung / Baulücke
übermäßig befestigte Fläche
mangelhaft gestaltete Freifläche
übermässige Verkehrsbelastung
problematische Kreuzung
fehlender bzw. zu schmaler Gehweg / Fußwegverbindung
mangelhaft gestaltete Fußweg-verbindung
störende Bepflanzung
Untersuchungsgebiet
Haag i.OB
Altdorfer Feld
Lerchenberg
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Mängel - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Mai 2012

mangelhaft gestalteter Straßenraum
Hauptstraße

mangelhaft gestaltete Platzfläche
Bräuhausplatz

mangelhaft gestalteter Straßenraum
Wasserburger Straße

Gebäude mit erheblichen Mängeln im
Zustand - Baudenkmal Gerberhaus

mangelhaft gestalteter Straßenraum
Münchener Straße

ungeordneter Bereich zwischen
Münchener Straße und Daimlerstraße

4. Handlungsfelder Fachplanung Städtebau

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen und der Analyse der Qualitäten und Mängel wurden Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Untersuchungsgebietes entwickelt. Dabei wurden vier Handlungsfelder unterschieden:

- Nutzung und Infrastruktur
- Ortsgestalt
- Grünstruktur
- Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz

Im Folgenden werden für jedes Handlungsfeld das Maßnahmenkonzept und die jeweiligen Schlüsselprojekte beschrieben, sowie die zugeordneten Sanierungsziele aufgelistet.

4.1 Handlungsfeld Nutzung und Infrastruktur

Die Marktgemeinde Haag verfügt über eine insgesamt positiv zu bewertende Nutzungs- und Infrastruktur, die jedoch hinsichtlich der Funktionen eines Unterzentrum und der Attraktivität als Wohnstandort weiterentwickelt werden muss, auch in Hinblick auf den demographischen Wandel.

Problematisch ist der hohe Gebäudeleerstand im Ortszentrum. So bedarf das ehemalige Brauereigelände einer neuen, der zentralen Lage angemessenen Nutzung. Beim Zehentstadel wurde zwar mit der Sanierung begonnen, konkrete Nutzungskonzepte liegen jedoch noch nicht vor.

Aus städtebaulicher Sicht sollte das historische Ortszentrum zum einen als zentraler Einkaufsbereich gestärkt werden und zum anderen das Kultur- und Freizeitangebot im Ortskern verbessert werden.

Als zentraler Einkaufslage sollte die Hauptstraße mit Teilen der Münchener- und Wasserburger Straße entwickelt werden, mit einer entsprechenden Ausstattung an Läden, Dienstleistungsangeboten und Gastronomiebetrieben. Auch ist eine qualitätvolle Neugestaltung des Straßenraums zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität erforderlich. Dazu gehört die Schaffung von Treffpunkten und Plätzen mit Verweilcharakter sowie ein Angebot attraktiver Flächen für die Außengastronomie.

Im westlichen Teil der Münchener Straße und im südlichen Abschnitt der Wasserburger Straße und der Kirchdorfer Straße ist die bestehende Nutzungsstruktur mit zahlreichen Läden, etc. als Ergänzungslage für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten.

Das im Ortskern gelegene Milchwerk stellt einen nicht störenden Gewerbebetrieb dar, der zahlreiche Arbeitsplätze in zentraler Lage bietet. Langfristig, z. B. bei einer Erweiterung des Betriebs, wäre eine Verlagerung des Werks in ein Gewerbegebiet und eine Neuordnung der Fläche vorstellbar.

Kultur- und Freizeitangebote sind innerhalb des Ortskerns bisher kaum zu finden. Diese Angebote sind für die Attraktivität eines Ortes sowohl für Besucher als auch Bewohner von großer Bedeutung. Als zentrale Lage für kulturelle Einrichtungen bietet sich der Bereich um den Schlossplatz und den Marktplatz mit Bergfried und Zehentstadel an.

Die Sanierung des Bergfrieds (Schlossturm) und die Nutzung der Freifläche innerhalb der Ringmauer für Veranstaltungen und Feste würde nicht nur das Kultur- und Freizeitangebot für die Haager Bürger verbessern, sondern auch der Förderung des Fremdenverkehrs dienen.

Die erwünschte Stärkung der Wohnfunktion im Ortszentrum kann zum einen durch Sanierung und Modernisierung bestehender Bausubstanz und einer Aufwertung der Hinterhöfe als Ruhezonen erfolgen. Bei einem bestehenden Gebäudeleerstand im Ortskern, wie z. B. dem ehemaligen Gasthof Ecke Hauptstraße /Wasserburger Straße, sind die Möglichkeiten für eine Wohnnutzung zu prüfen. Dabei ist darauf zu achten, ein Wohnungsangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. In Zeiten des demographischen Wandels bekommen Wohnformen wie betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften von Senioren zusätzliche Bedeutung. Gerade für Senioren ist Wohnen in zentraler Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit von Läden, Dienstleistern und Gemeinbedarfseinrichtungen attraktiv.

Möglichkeiten für eine Nachverdichtung bestehen innerhalb des Ortskerns nur in geringen Umfang. Eine Ergänzung der Bebauung ist an der Rute wünschenswert.

Nach Abbruch der bestehenden Nebengebäude könnten hier Wohngeschäftshäuser mit ruhigen Innenhöfen entstehen.

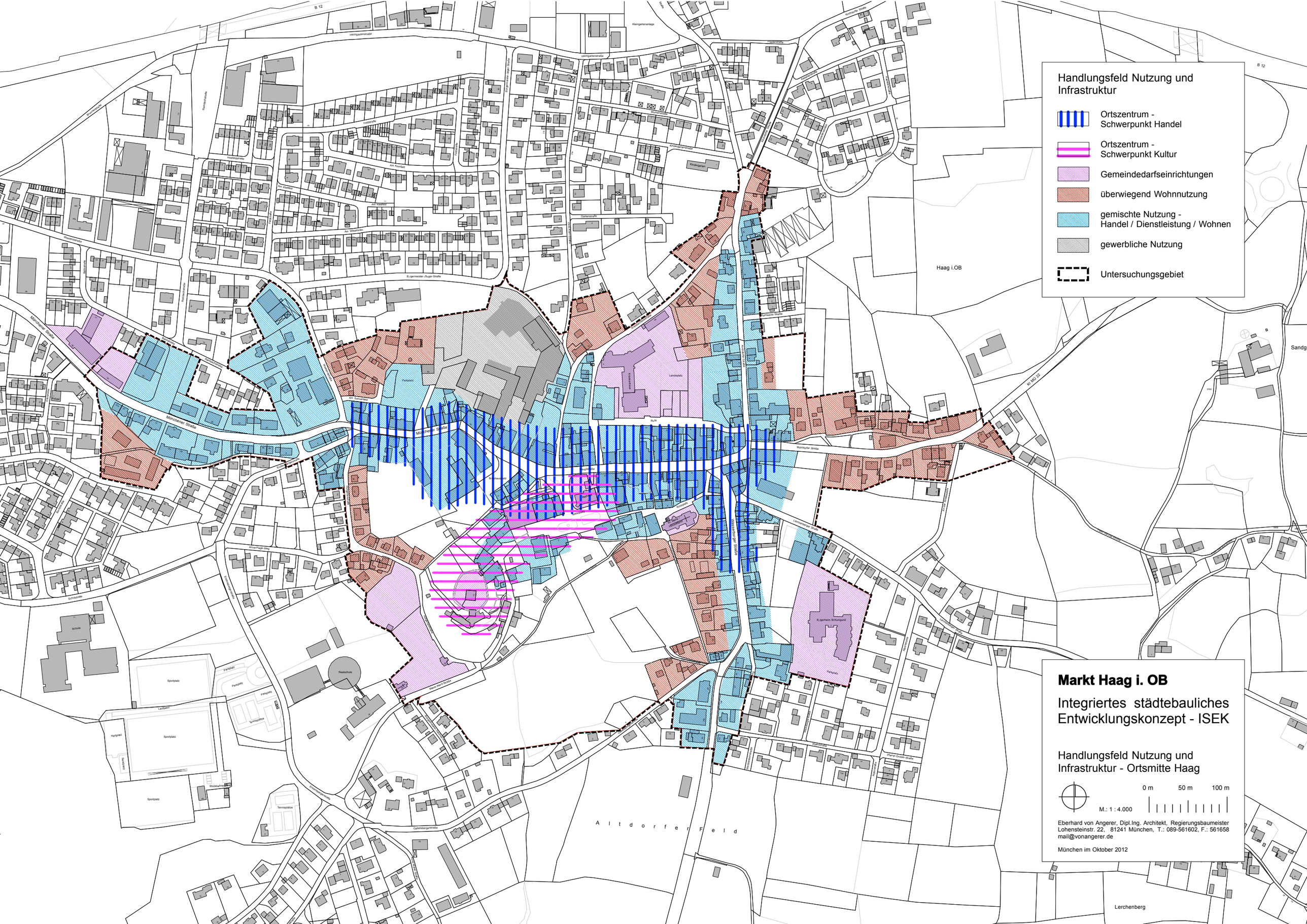
Schlüsselprojekt im Handlungsfeld Nutzung ist, neben der Sanierung und Nutzung des Zehentstadels, die Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes (Moy-Areal).

Die zukünftige Entwicklung des in zentraler Lage gelegenen Brauereigeländes ist nicht nur für das Ortsbild von erheblicher Bedeutung, sondern auch für die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Marktes Haag. Aus diesem Grund wird empfohlen, einen Wettbewerb für die Neuordnung des Areals durchzuführen.

Die Sanierung des Zehentstadels sollte zügig abgeschlossen werden. Für einen Großteil des Gebäudes ist eine Nutzung für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke anzustreben, um das Entstehen eines kulturellen Zentrums im Bereich des Marktplatzes und des Schlossplatzes zu förden. Daneben ist die Unterbringung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen denkbar. Der bestehende Bauernmarkt im Zehentstadel sollte erhalten und ausgebaut werden.

Für das Handlungsfeld Nutzung und Infrastruktur wurden folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Stärkung der Funktion des Marktes Haag als Unterzentrum
- Erhalt und Förderung der bestehenden Nutzungsvielfalt im Ortszentrum
- Konzentration und Ausbau eines strukturverträglichen, qualitätvollen Angebots an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Gastronomiebetrieben im Hauptgeschäftsbereich, auch in Hinblick auf den demographischen Wandel, Ausschluss störender Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten
- Stärkung des Ortskerns um Hauptstraße, Bräuhausplatz, Marktplatz und Kirchplatz als sozialen und kulturellen Mittelpunkt, Bereitstellen von Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen
- Unterbringung einer musealen Nutzung im Bergfried nach seiner Sanierung
- Bereitstellung eines Wohnungsangebotes für alle Altersgruppen, insbesondere auch für ältere Bürger - Betreutes Wohnen, integrierte Wohnformen
- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung im Ortszentrum durch Umnutzung leerstehender Gebäude und Neubaumaßnahmen in verträglichem Umfang
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz, sowie Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Gebäude
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere auch energetische Sanierung von Gebäuden
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere innerhalb des Ortszentrums
- Erhalt und Verbesserung des Freizeitangebotes für alle Bevölkerungsgruppen
- Förderung des Fremdenverkehrs


Handlungsfeld Nutzung und Infrastruktur
Ortszentrum - Schwerpunkt Handel
Ortszentrum - Schwerpunkt Kultur
Gemeindedarfseinrichtungen
überwiegend Wohnnutzung
gemischte Nutzung - Handel / Dienstleistung / Wohnen
gewerbliche Nutzung
Untersuchungsgebiet
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Handlungsfeld Nutzung und Infrastruktur - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Oktober 2012
Haag i.OB
Münchener Straße
Wasserburger Straße
Altdorfer Feld
Lerchenberg
Sandg

4.2 Handlungsfeld Ortsgestalt

Der Markt Haag verfügt im Ortskern mit seiner historisch gewachsenen Baustruktur und seinen bedeutenden Baudenkmälern über ausgeprägte städtebauliche Qualitäten.

Zur Sicherung der ortsgestalterischen Qualitäten ist nicht nur der Erhalt der einzelnen Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude erforderlich, sondern auch der Erhalt und die Ergänzung von Raumkanten, das Freihalten der für das historische Ortsbild wichtigen Grünbereiche wie der Freyung, der Erhalt von Sichtachsen und Ausblicken sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums.

Ein nicht unwesentlicher Anteil der vorhandenen Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude bedarf umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Um den Erhalt der historischen Bausubstanz zu sichern ist es außerdem erforderlich angemessene Nutzungen für den bestehenden Gebäudeleerstand im Ortszentrum zu finden.

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild von Haag sind neben dem Bergfried als Wahrzeichen des Ortes, die großen Baukörper der Brauereigebäude (Moy-Areal) und des Zehentstadels. Bei allen besteht erheblicher Handlungsbedarf.

Der Bergfried, ein herausragendes Baudenkmal, kann zurzeit aufgrund der baulichen Mängel nicht besichtigt werden. Er sollte baldmöglichst saniert und wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Mit der Sanierung des Zehentstadels, der sich im Eigentum des Marktes Haag befindet, wurde bereits begonnen. Nun müssen möglichst bald Nutzungskonzepte entwickelt und umgesetzt werden (siehe auch Handlungsfeld Nutzung und Infrastruktur).

Eine Neuordnung des in Privatbesitz befindlichen ehemaligen Brauereigeländes ist von größter Bedeutung für eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte. Es wird daher empfohlen, wie im Handlungsfeld Nutzung und Infrastruktur bereits erwähnt, ein Plangutachten oder einen Wettbewerb durchzuführen, um alternative Konzeptvorschläge für eine Neuordnung des Bereichs und eine Sicherung der wertvollen Baudenkmäler zu erhalten.

Mit der Sanierung des Zehentstadels ergibt sich die Möglichkeit das katholische Pfarrheim und die Bücherei im Zehentstadel unterzubringen. Das bisherige Pfarrheim am Marktplatz, ein Gebäude aus den 1970er Jahren, das sich nicht in den Ensemblebereich einfügt und störend auf das Ortsbild wirkt, könnte abgebrochen werden. An seiner Stelle könnte ein kleineres Gebäude zur Sicherung der Raumkante entstehen.

Die Gestaltung der Straßen und Plätze im Ortskern wird, mit wenigen Ausnahmen, wie Kirchplatz und Marktplatz, der qualitätvollen Baustruktur in keiner Weise gerecht. Münchener Straße, Hauptstraße, Bräuhausplatz, Mühldorfer Straße und Wasserburger Straße sind nur nach den Erfordernissen des Kfz-Verkehrs ausgebaut. Hier besteht Handlungsbedarf sowohl in Hinblick auf das Ortsbild als auch auf die Aufenthaltsqualität.

Vor allem die Hauptstraße und der Bräuhausplatz sollten möglichst bald umgestaltet werden. Um unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten für eine qualitätvolle Gestaltung des Straßen- und Platzraums als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt für die Bewohner und Besucher von Haag zu erhalten, sollte ein Wettbewerb zur Neugestaltung durchgeführt werden.

Weitere wünschenswerte Maßnahmen im Handlungsfeld Ortsgestalt sind die gestalterische Aufwertung und bessere Einbindung

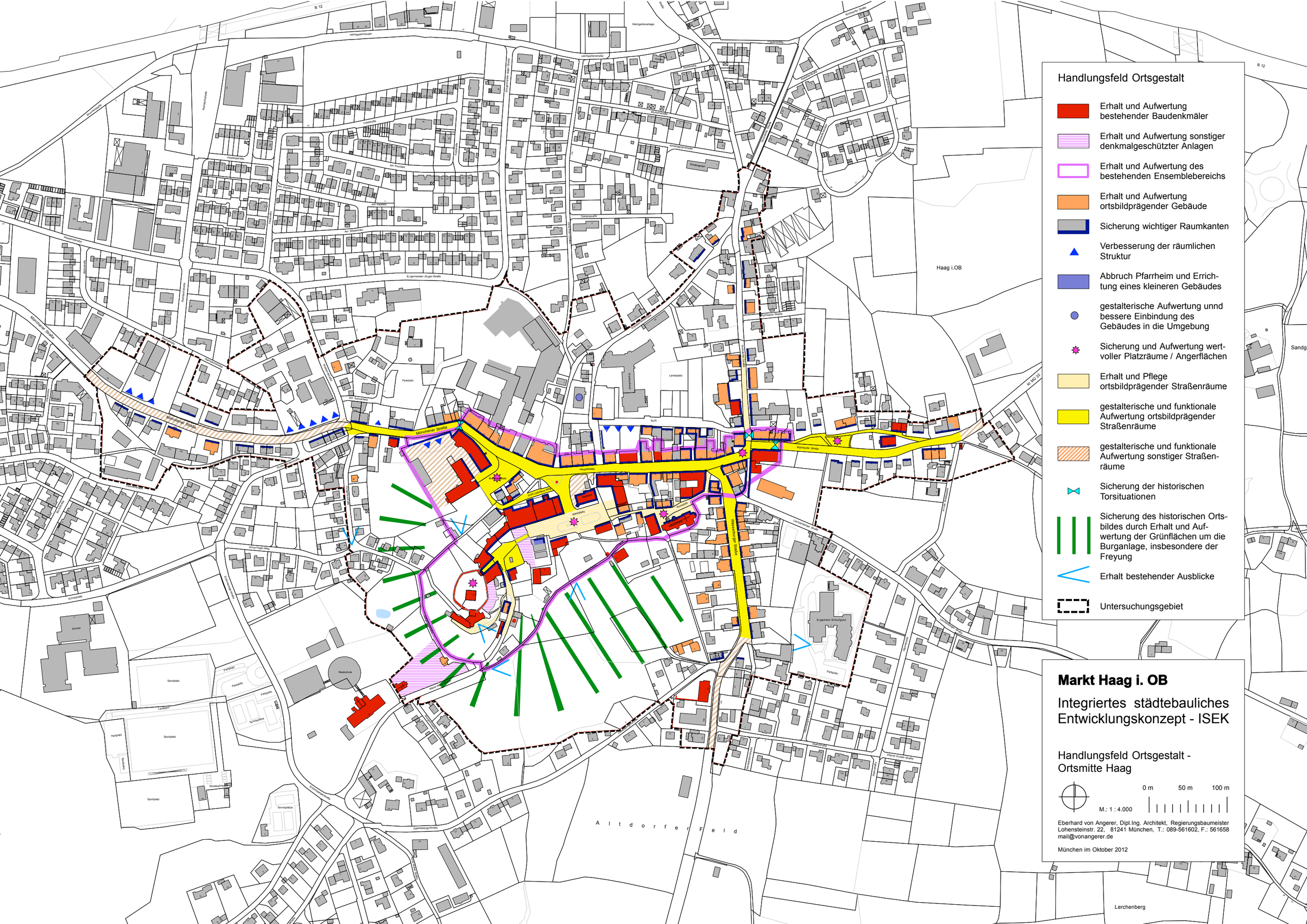
einzelner Gebäude in ihre Umgebung, wie z.B. beim Ärztehaus an der Krankenhausstraße, sowie die Verbesserung der räumlichen Struktur durch Schaffung von Raumkanten.

Schlüsselprojekte für eine Aufwertung des Ortsbildes und Verbesserung der Ortsgestalt sind die Neugestaltung der Hauptstraße und des Bräuhausplatzes, sowie der Erhalt und die Sanierung der das Ortsbild in besonderer Weise prägenden Baudenkmäler - Zehentstadel, ehemalige Brauereigebäude (Moy-Areal) und Bergfried.

Die Marktgemeinde Haag kann durch die Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms einen Anreiz für private Bauherrn schaffen, Gebäudefassaden und in den Straßenraum wirkende Freiflächen gestalterisch aufzuwerten.

Für das Handlungsfeld Ortsgestalt wurden folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Erhalt und Pflege des historisch gewachsenen Ortsbildes hinsichtlich Siedlungsgrundriss, Baustruktur und Grünbereiche
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Sanierung des Bergfrieds (Schlossturm) als Wahrzeichen der Marktgemeinde und des Haager Landes
- Aufwertung des ehemaligen Brauereigeländes
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen
- Berücksichtigung des historischen Ortsbildes bei Neugestaltung und Umbau von Straßen und Gebäuden, insbesondere im Ensemblebereich
- Schließung von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten zur Verbesserung der Raumstruktur
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand
- Verbesserung der Baugestaltung einzelner Gebäude bei einer Beeinträchtigung des Ortsbildes
- Neuordnung ungeordneter Bereiche
- Erhalt wichtiger Sichtbeziehungen


Handlungsfeld Ortsgestalt
Erhalt und Aufwertung bestehender Baudenkmäler
Erhalt und Aufwertung sonstiger denkmalgeschützter Anlagen
Erhalt und Aufwertung des bestehenden Ensemblebereichs
Erhalt und Aufwertung ortsbildprägender Gebäude
Sicherung wichtiger Raumkanten
Verbesserung der räumlichen Struktur
Abbruch Pfarrheim und Errichtung eines kleineren Gebäudes
gestalterische Aufwertung unnd bessere Einbindung des Gebäudes in die Umgebung
Sicherung und Aufwertung wertvoller Platzräume / Angerflächen
Erhalt und Pflege ortsbildprägender Straßenräume
gestalterische und funktionale Aufwertung ortsbildprägender Straßenräume
gestalterische und funktionale Aufwertung sonstiger Straßenräume
Sicherung der historischen Torsituationen
Sicherung des historischen Ortsbildes durch Erhalt und Aufwertung der Grünflächen um die Burganlage, insbesondere der Freyung
Erhalt bestehender Ausblicke
Untersuchungsgebiet
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Handlungsfeld Ortsgestalt - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Oktober 2012
Haag i.OB
Münchener Straße
Wasserburger Straße
Altdorfer Feld
Lerchenberg

4.3 Handlungsfeld Grünstruktur

Die Grünflächen im Umfeld der Burganlage sind Teil des historischen Ortsgrundrisses. Sie sind sowohl für das Ortsbild von Haag, als auch für die Grünstruktur von großer Bedeutung und sollten unbedingt erhalten werden.

Die große Wiesenfläche, die sog. Freyung, südlich des Marktplatzes und des Bergfrieds sowie der Burgberg mit seinem teilweise sehr schönem Baumbestand prägen das Ortsbild von Haag schon von Weitem.

Zu den ortsbildprägenden Grünflächen im Umfeld der Burg zählt auch der Grünbereich südlich und westlich des Brauereigeländes (Fronhöfer Wiese). Bei der anstehenden Neuordnung des Brauereigeländes ist der wesentliche Erhalt dieser Flächen und die bestehende Grünvernetzung zu beachten.

Eine Aufwertung dieser das Ortsbild prägenden Grünflächen, die sich mit Ausnahme des Spielplatzes im Nordwesten des Burgbergs in Privatbesitz befinden, als Naherholungsbereiche wäre denkbar.

Im Westen des Untersuchungsgebietes trägt die Grünfläche entlang der Hangkante westlich des Bürgerheims zur Gliederung der Ortsstruktur bei. Sie sollte von Bebauung freigehalten werden, ebenso wie die Obstwiese zwischen Mühldorfer Straße und Lerchenberger Straße. Eine bessere Vernetzung dieser beiden Bereiche über das Grundstück der Brauerei Unertl wäre anzustreben.

Die noch vorhandenen Obstgärten im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Kirchdorfer Straße Ecke Rute zeigen den Ortsrand der historischen Bebauung und bereichern das Ortsbild. Sie sollten daher weiter gepflegt und möglichst ergänzt werden.

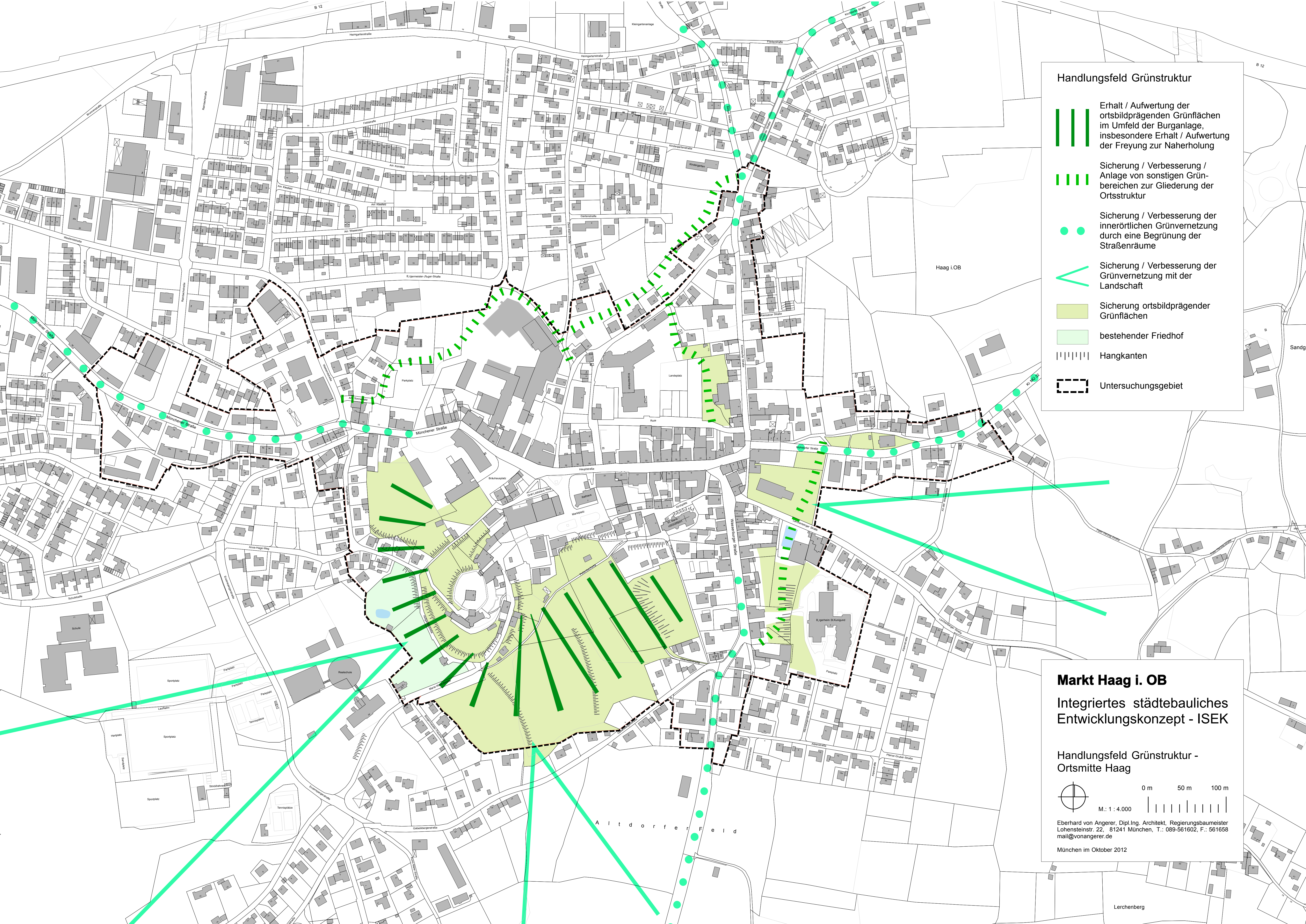
Die Angerfläche, die den östlichen Ortseingang an der Mühldorfer Straße bildet, bedarf einer Aufwertung. Insbesondere die bestehenden Parkplätze wirken sich negativ auf das Ortsbild aus.

Schlüsselprojekt im Bereich der Grünstruktur ist, neben dem Erhalt der Freyung und der sonstigen ortsbildprägenden Grünbereiche im Umfeld der Burganlage, die Vernetzung des Ortes mit der Landschaft über eine Begrünung der Straßenräume.

Dabei ist zu beachten, dass ein Merkmal des historischen Stadtbildes im Bereich der Hauptstraße und der Wasserburger Straße das Fehlen jeglicher Bepflanzung war. Zur Bewahrung des historischen Ortsbildes und des städtischen Charakter der Hauptstraße sowie des nördlichen Teils der Wasserburger Straße sollte in diesen Straßenabschnitten auf durchgehende Baumreihen verzichtet werden.

Für das Handlungsfeld Grünstruktur wurden folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Erhalt, Pflege und Ergänzung innerörtlicher, ortsbildprägender Grünbereiche, insbesondere der Freyung
- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen, Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Vernetzung des Ortsbereichs mit der Landschaft über Grünflächen, Straßenraumbegrünung und Fußwege


Handlungsfeld Grünstruktur
Erhalt / Aufwertung der ortsbildprägenden Grünflächen im Umfeld der Burganlage, insbesondere Erhalt / Aufwertung der Freyung zur Naherholung
Sicherung / Verbesserung / Anlage von sonstigen Grünbereichen zur Gliederung der Ortsstruktur
Sicherung / Verbesserung der innerörtlichen Grünvernetzung durch eine Begrünung der Straßenräume
Sicherung / Verbesserung der Grünvernetzung mit der Landschaft
Sicherung ortsbildprägender Grünflächen
bestehender Friedhof
Hangkanten
Untersuchungsgebiet
Münchener Straße
Wasserburger Straße
Haag i.OB
A l t d o r f e r F e l d
Lerchenberg
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Handlungsfeld Grünstruktur - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Oktober 2012

4.4 Handlungsfeld Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz

Der Ortskern ist auch nach dem Bau der Ortsentlastungsstraße östlich von Haag noch stark vom Verkehr belastet.

Mit einer Neugestaltung der Straßenräume und der Verkehrsberuhigung der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen im Ortskern soll hier Abhilfe geschaffen werden.

Die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen soll verringert und der Straßenraum verstärkt auf die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern zugeschnitten werden. Dazu gehört die Anlage von ausreichend breiten Gehwegen, das Bereitstellen von Abstellplätzen für Fahrräder, insbesondere im Haupteinkaufsbereich, sowie behindertengerechte Zugänge und Querungsmöglichkeiten.

Für die Attraktivität des Ortskerns als Haupteinkaufsbereich, aber auch als Wohnstandort, ist außerdem die Schaffung von Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten in den Straßenräumen und Plätzen von großer Bedeutung.

Die Verkehrsberuhigung und gestalterische und funktionale Verbesserung der Hauptstraße einschließlich des Bräuhausplatzes und des nördlichen Teils der Wasserburger Straße ist als Schlüsselprojekt im Handlungsfeld Verkehr zu sehen.

Bei der Neugestaltung und Verkehrsberuhigung der Straßenräume wäre es wünschenswert die beiden Kreuzungsbereiche Hauptstraße / Wasserburger Straße und Hauptstraße / Kirchdorfer Straße / Mühldorfer Straße, die heute über Ampelschaltungen geregelt sind, so zu gestalten, dass auf Ampeln verzichtet werden kann.

Ein weiterer wichtiger Punkt im Handlungsfeld Verkehr ist die Bereitstellung von Parkplätzen im Ortskern.

Die gute Erreichbarkeit der Geschäfte mit dem Pkw ist wichtig, es ist jedoch ratsam Parkmöglichkeiten an einigen Stellen zu konzentrieren und ein Parkleitsystem einzuführen.

Eine Verbesserung der Stellplatzsituation im Ortskern kann durch die Erweiterung des Parkplatzes an der Rute erreicht werden. Hier könnte unter Ausnutzung der Geländegegebenheiten eine Parkierungsanlage auf zwei Ebenen entstehen. In diesem nicht unmittelbar an den Ortskern grenzenden Teil des Parkplatzes könnten Langzeitparkplätze für Mitarbeiter und Beschäftigte der Läden und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern untergebracht werden.

Es ist zu prüfen ob bei der Neugestaltung der Hauptstraße und der Wasserburger Straße im Haupteinkaufsbereich ganz auf Stellplätze im Straßenraum verzichtet werden kann oder an ausgewählten Stellen Kurzzeitparkplätze angeboten werden sollen.

Der Bräuhausplatz, der bisher nur als Parkplatz genutzt wird, soll neu gestaltet werden und zukünftig Treffpunkt und Ort zum Verweilen für die Einwohner und Besucher von Haag sein. Dabei ist die Unterbringung einer begrenzten Anzahl von Kurzeitparkplätzen und die Gestaltung der notwendigen Verkehrsfläche als Mischfläche denkbar. Auch sollte die Möglichkeit überprüft werden mit einer Tiefgarage unter dem Bräuhausplatz eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen in der Ortsmitte zu schaffen, evtl. in Verbindung mit der Neuordnung des Brauereigeländes.

Das Fuß- und Radwegenetz bedarf in der Ortsmitte von Haag zwar vor allem in Hinblick auf die straßenbegleitenden Gehwege einer Verbesserung, doch sollte auch das straßenunabhängige Fuß- und Radwegenetz weiter ergänzt und ausgebaut werden,

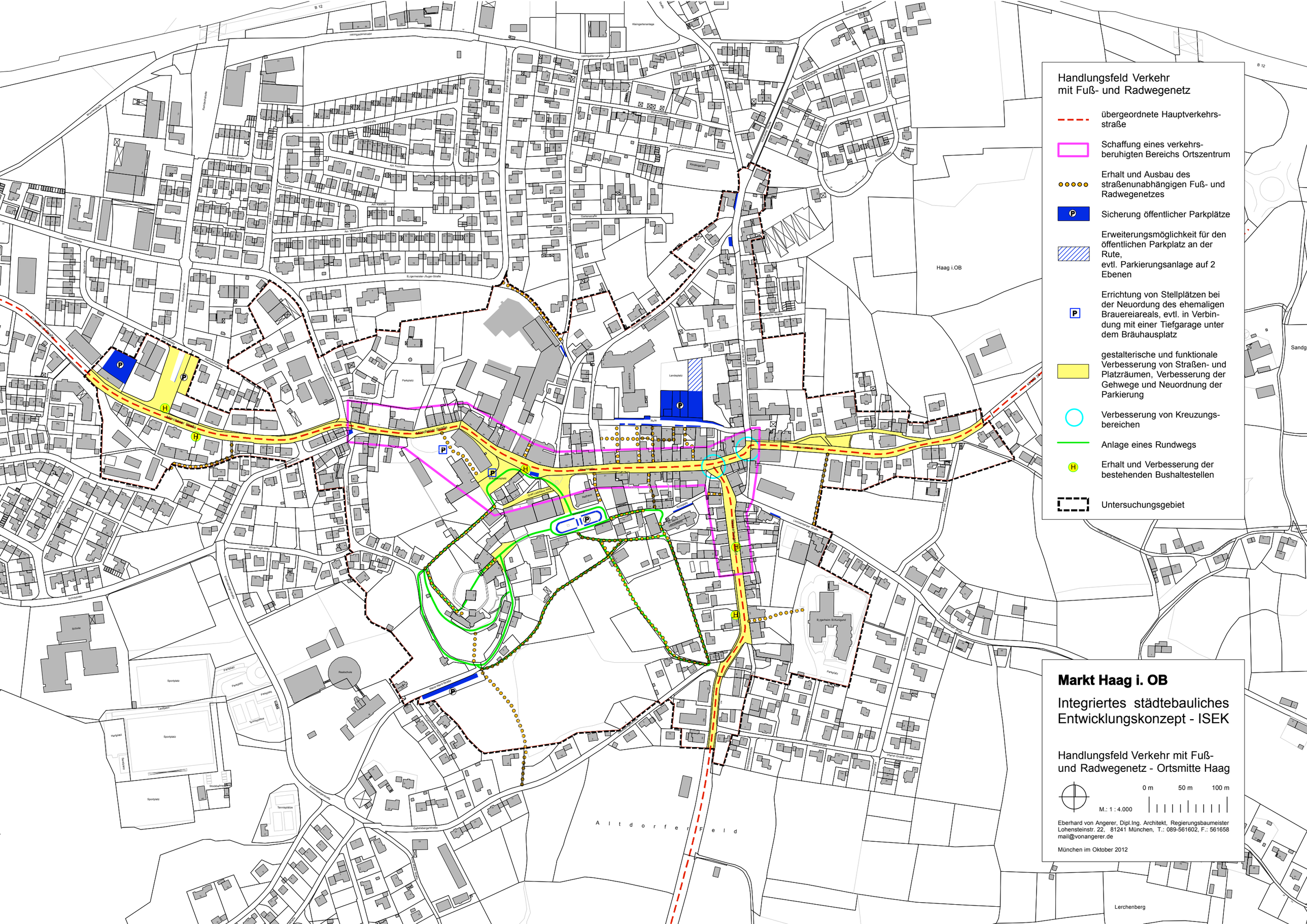
um eine gute Erreichbarkeit des Zentrums zu gewährleisten.

Die Anlage und Ausschilderung von Rundwegen durch den Ort mit Hinweisen auf die Ortsgeschichte, auf Baudenkmäler und öffentliche Einrichtungen wie Museum und Rathaus könnte zur Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums, insbesondere für Besucher beitragen.

Beim öffentlichen Personennahverkehr wäre ein verbessertes Angebot am Wochenende wünschenswert.

Für das Handlungsfeld Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz wurden folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Verminderung der Barrierewirkung der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an KFZ-Stellplätzen, insbesondere im Ortszentrum und Verbesserung der Auffindbarkeit (z. B. Parkleitsystem)
- Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Fahrradabstellplätzen, insbesondere im Ortszentrum
- Verbesserung problematischer Kreuzungsbereiche
- Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere im Bereich der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf ein sinnvolles Maß unter Abwägung aller Interessenlagen
- Verbreitern der Gehwege im Hauptgeschäftsbereich (Hauptstraße) soweit möglich
- Erhalt und Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes und Berücksichtigung der Barrierefreiheit, soweit möglich, Anlage von Rundwegen
- gestalterische und funktionale Verbesserung der Ortseingänge
- Erhalt und Ausbau des Angebotes des ÖPNV, insbesondere Verbesserung der ÖPNV-Verbindung nach München am Wochenende


Handlungsfeld Verkehr
mit Fuß- und Radwegenetz
übergeordnete Hauptverkehrs-straße
Schaffung eines verkehrs-beruhigten Bereichs Ortszentrum
Erhalt und Ausbau des straßenunabhängigen Fuß- und Radwegenetzes
Sicherung öffentlicher Parkplätze
Erweiterungsmöglichkeit für den öffentlichen Parkplatz an der Rute, evtl. Parkierungsanlage auf 2 Ebenen
Errichtung von Stellplätzen bei der Neuordung des ehemaligen Brauereiareals, evtl. in Verbindung mit einer Tiefgarage unter dem Bräuhausplatz
gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen, Verbesserung der Gehwege und Neuordnung der Parkierung
Verbesserung von Kreuzungs-bereichen
Anlage eines Rundwegs
Erhalt und Verbesserung der bestehenden Bushaltestellen
Untersuchungsgebiet
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Handlungsfeld Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Oktober 2012
Haag i.OB
Altdorfer Feld
Lerchenberg
Sandg

B Gesamtörtliches Einzelhandelskonzept

1. Einzelhandel und Gewerbe

Im Mai 2012 wurden im Markt Haag mittels Ortsbegehung alle Einzelhandelsnutzungen, so genannte kopplungsrelevanten Dienstleistungen und die Tagesgastronomie erfasst. Außerdem wurden leer stehende und fremd genutzte, das heißt nicht mehr vom Einzelhandel genutzte Ladenlokale aufgenommen. Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe wurden nicht erhoben.

1.1 Anzahl und räumliche Verteilung

Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten in Haag insgesamt 63 Einzelhandelsbetriebe, 65 kopplungsrelevante Dienstleistungen, 11 leer stehende sowie 14 fremd genutzte Ladenlokale.

Außerdem ist die Marktgemeinde mit 36 Unternehmen im Bereich Gesundheitswesen, mit (Fach-) Ärzten, Physiotherapeuten, Logopäden, Psychologen etc., sehr gut aufgestellt.

Ziemlich genau die Hälfte aller erfassten Nutzungen befindet sich in zentraler Lage[1]. Die Verteilung der Nutzungen entlang der Münchener Straße, Hauptstraße und Wasserburger Straße entspricht dem Charakter eines Straßendorfs. Da die Fassaden und Geschäftsfronten an einer Seite der Hauptstraße nicht durch parkende Autos verstellt sind, eröffnen sich dort gute Sichtbeziehungen. Die andere Hälfte der Nutzungen verteilt sich auf die Ortsteile und den Haager Einkaufspark (HEP). Der HEP befindet sich am westlichen Ortseingang Haags in Ortsrandlage und ist Standort überregionaler Filialisten.

	zentrale Lage (Ortskern)	in %	sonstige Lage	in %	Summe
Einzelhandel	35	56	28	44	63
Gesundheitswesen	15	42	21	58	36
Gastronomie (im Tagesbetrieb)	10	48	11	52	21
Service/ Handwerk	10	71	4	29	14
Leerstand	8	73	3	27	11
fremd genutzte Ladenlokale	7	50	7	50	14
Geld- und Briefverkehr	3	60	2	40	5
Körperpflege/ Fitness/ Wellness/ Sport	2	29	5	69	7
Freizeit/ Unterhaltung	0	0	2	100	2
Summe	**90**	**52**	**83**	**48**	**173**

1 Zentrale Lage = zentraler Versorgungsbereich (ZVB): räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie sozialer und kultureller Infrastruktur, eine herausgehobene Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt.

1.2 Leerstände und fremdgenutzte Ladenlokale

Leerstände und fremd genutzte Ladenlokale werden meist als Hinweis für einen wirtschaftlichen Abstieg gesehen.

Es wird jedoch oft außer Acht gelassen, dass temporäre Leerstände die Voraussetzung für einen Wandel bzw. eine Neuerung sind. Nur dort, wo alte Betriebe verschwinden, wird Platz für neue geschaffen. Folglich wäre es zu kurz gegriffen, würde man ausschließlich die Leerstandsquoten betrachten. Vielmehr sollte die räumliche Konzentration der Leerstände, deren Art und Zustand überprüft werden sowie die möglichen Gründe für den Leerstand gesucht werden.

Die Ursache für einen Leerstand ist nicht immer vom Standort abhängig. Allerdings schwächen Lücken im Besatz den Standort und senken ohne Zweifel dessen Attraktivität.

Ab einer Leerstandsquote von mehr als zehn Prozent spricht man von ernsthaften Problemen eines Standorts.

In Haag wurden 11 Leerstände identifiziert, was einer Leerstandsquote von ca. 6 Prozent entspricht. Die Leerstände befinden sich überwiegend in zentraler Lage. Eine räumliche Konzentration ist nicht feststellbar. Erfreulicherweise sind lediglich 4 Dauerleerstände nachzuweisen. Für diese empfiehlt es sich, Gespräche mit den Eigentümern bzgl. eines Nutzungswandels zu führen. Für die übrigen 7 Fluktuationsleerstände ist eine Nachnutzung durchaus möglich.

Ladenlokale werden definitionsgemäß einer „fremden“ Nutzung zugeführt, wenn sie weder durch Einzelhandel noch durch kopplungsrelevante Dienstleister besetzt werden. Durch die erfolgte Etablierung von Folgenutzungen sind sie ein Hinweis auf den Rückzug des Einzelhandels.

Ähnlich wie bei Leerständen müssen auch bei fremd genutzten Ladenlokalen räumliche Konzentration und Zustand untersucht werden. In Haag gibt es insgesamt 14 fremd genutzte Ladenlokale. Die eine Hälfte davon befindet sich am inneren Rand des zentralen Versorgungsbereichs. Die übrigen Fremdnutzungen sind in sonstiger Lage dispers verstreut.

Gründe für die Fremdnutzungen dieser Ladenlokale sind sowohl im Standort als auch im baulichen Zustand der jeweiligen Gebäude zu suchen.

1.3 Einzelhandelsausstattung

Im Rahmen der Einzelhandelsbegehungen wurden in den 63 Haager Einzelhandelsgeschäften insgesamt 18.808 qm Verkaufsfläche ermittelt. Für eine erste Analyse lässt sich der Quotient aus Verkaufsfläche und Einwohnern berechnen. Bei einer Einwohnerzahl von 6411 ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von 2,9 qm pro Kopf. Dieser Wert liegt für ein Unterzentrum weit über dem Durchschnitt. Der Bundesdurchschnitt liegt bei rund 1,4 qm, vergleichbare Unterzentren weisen meist eine Kennziffer von wenig mehr als 1 bis 1,5 qm Verkaufsfläche pro Einwohner auf.

Es muss jedoch beachtet werden, dass in die Berechnungen unter anderem sehr flächenintensive Unternehmen wie Bau- und Gartenmärkte mit einfließen. Diese haben einen Anteil von rund 20 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche Haags. Ohne Berücksichtigung dieser Betriebe hätte Haag eine Verkaufsflächenausstattung von 2,3 qm pro Einwohner, was immer noch ein vergleichsweise hoher Wert ist.

Grafik: Verkaufsflächenstatistik im Städtevergleich

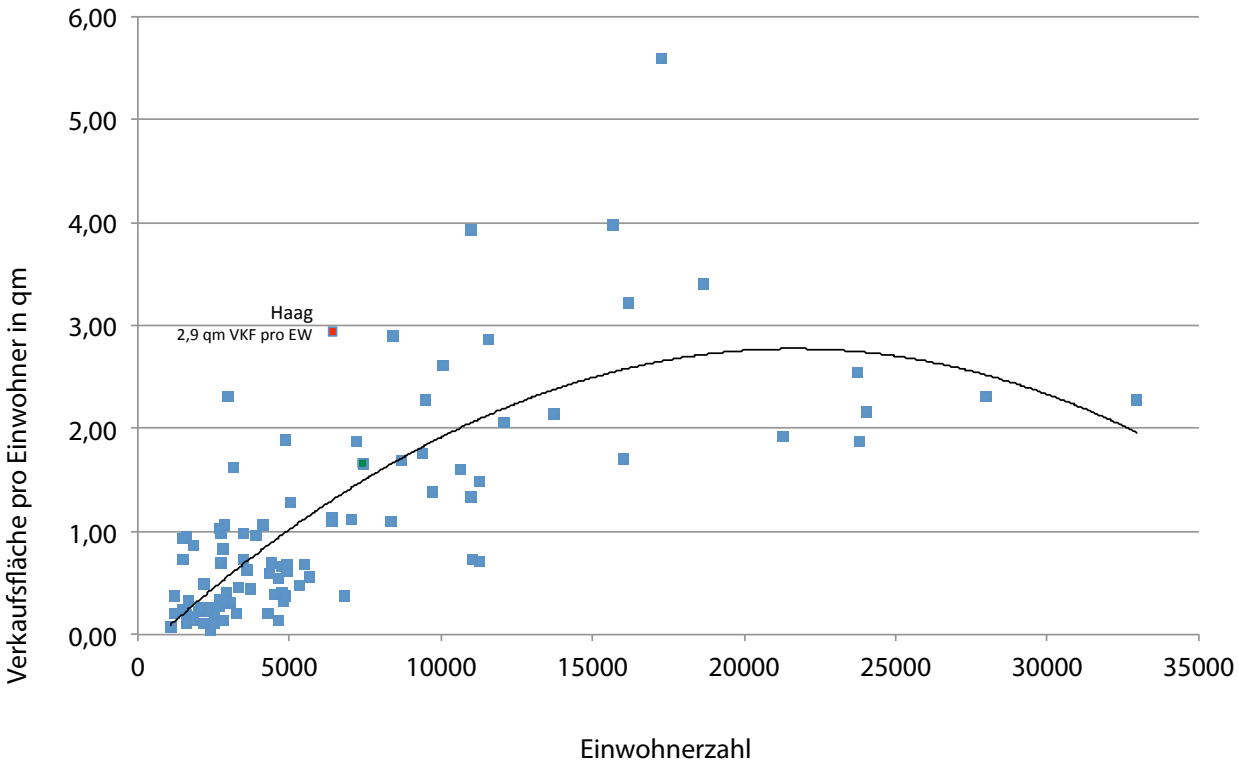


Tabelle: Verkaufsflächen von Unterzentren im Vergleich

Unterzentrum	Einwohner	Verkaufsfläche/ Einwohner	Jahr
Markt Haag	**6411**	**2,93**	**2012**
Bad Rodach	6436	1,13	2008
Vohburg a. d. Donau	7051	1,11	2008
Markt Schierling	7186	1,87	2009
Markt Mittenwald	7454	1,66	2011
Markt Reichertshofen	7477	1,65	2008

Quelle: Heinritz, Salm & Stegen; eigene Erhebungen 2008-2012

Mit einem Drittel der Gesamtverkaufsfläche (6095 qm) ist ein nennenswerter Anteil der Einzelhandelsgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich ansässig.

Rund 70 Prozent dieser Betriebe agiert auf weniger als 100 qm Verkaufsfläche. Allerdings ist lediglich 7 Prozent der Verkaufsfläche (431 qm) dort nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Somit erfüllt der Ortskern keine umfassende Nahversorgungsfunktion. Im Haager Einkaufspark (HEP) im Gewerbegebiet sind 8 Prozent der gesamtörtlichen Nutzungen auf 33 Prozent der Gesamtverkaufsfläche (6215 qm) konzentriert. Das heißt, dass hier zwar wenige, aber dafür überwiegend großflächige Betriebe mit mehr als 500 qm Verkaufsfläche angesiedelt sind. Das Angebot ist in erster Linie nahversorgungsrelevant, aber auch der Anteil weiterer zentrenrelevanter Sortimente ist relativ hoch.

Tabelle: Verteilung der Sortimentskategorien auf die Standortlagen

	zentrale Lage	außerhalb zentraler Lage	Summe
nahversorgungsrelevant	431	5113	5544
zentrenrelevant	3083	3189	6272
nicht zentrenrelevant	2581	4411	6992
Summe	**6095**	**12713**	**18808**

Quelle: Heinritz, Salm & Stegen, 2012; Angaben in qm Verkaufsfläche

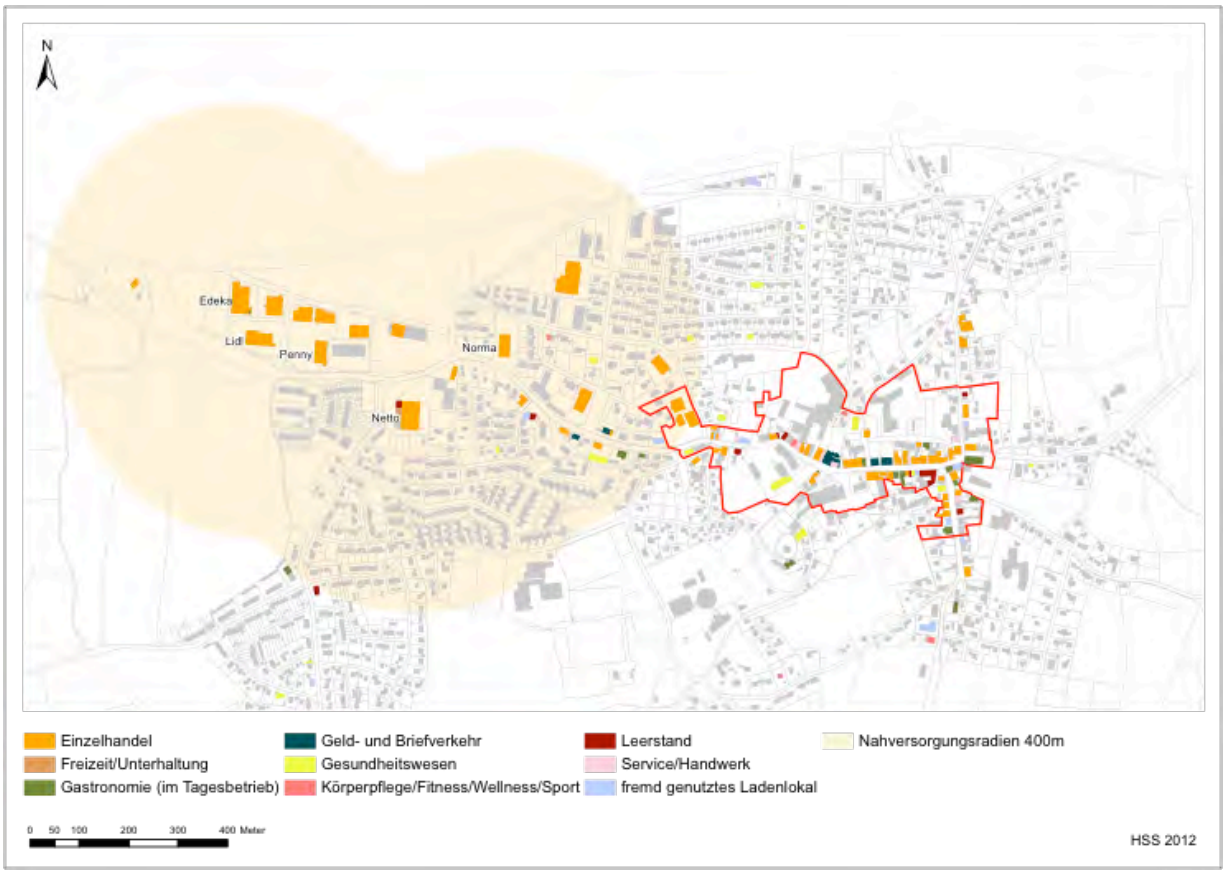
1.4 Branchenmix

Der Branchenmix in Haag ist als gut zu bewerten. Nahezu alle klassischen Branchen sind vertreten.

Der Schwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich, auf den 44 Prozent der Flächen (8268 qm) entfallen. Doch wie bereits angesprochen, muss auch hier beachtet werden, dass wenige großflächige Bau- und Gartenmärkte dabei massiv ins Gewicht fallen. Vernachlässigt man diese bei der Berechnung, so entfallen auf den langfristigen Bedarfsbereich nur 29 Prozent der Flächen. Der kurzfristige Bedarfsbereich, mit Gütern des alltäglichen Bedarfs, läge somit mit 40 Prozent der Verkaufsflächen an erster Stelle.

Mit einer Verkaufsfläche von 0,7 qm Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner wird der örtliche „Bedarf“ bei weitem gedeckt und ein überdurchschnittlicher Wert erreicht. In der räumlichen Verteilung der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel herrscht jedoch ein erhebliches Ungleichgewicht. Wie oben aufgeführt, wird die örtliche Nahversorgung fast ausschließlich im Westen der Gemeinde abgedeckt. In Ortsrandlage sind Norma und Netto und in nicht integrierter Lage im HEP Edeka, Lidl und Penny zu finden. Die fußläufige Erreichbarkeit (400m Luftlinie) der Nahversorgung ist somit nur einem Teil der Haager Einwohner möglich (vgl. Karte).

Karte: Nutzungsstruktur, Nahversorgungssituation und mögliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches



Im Ortskern gibt es kein größeres Lebensmittelgeschäft mehr. Lediglich 6 Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein kleines Lebensmittelspezialgeschäft sind dort ansässig. Erwähnenswert ist der wöchentlich stattfindende Bauernmarkt im Zehentstadel, der von lokalen Fieranten beschickt wird. In den Ortsteilen fehlt die Nahversorgung völlig.

Im zentralen Versorgungsbereich findet sich ebenfalls ein ausgewogener Branchenmix mit meist individuellen mittelständischen Betrieben wieder. Besonders stark ist hier die Ausstattung im Bereich Bekleidung mit einem Anteil von rund 30 Prozent (1880 qm) an der innerörtlichen Verkaufsfläche. Innerhalb dieser Branche ist das Sortiment zudem breit angelegt und reicht von einfachen Jeans bis hin zu Brautmoden.
So genannte Leitbetriebe, große Betriebe mit überörtlicher Ausstrahlungskraft (oftmals Filialisten) gibt es im Ortskern kaum, am ehesten noch das Modehaus Eberl. Die Leitbetriebe sind vielmehr in Form der überregionalen Filialisten im HEP angesiedelt. Von dort üben sie eine überörtliche Anziehungskraft aus.

Im Hinblick auf die Ortsgröße und die Einstufung Haags als Unterzentrum – mit einer Versorgungsfunktion vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich – ist es fast nicht möglich, von Lücken im Branchenmix zu sprechen. Hinzu kommt die ohnehin überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Marktgemeinde.

Tabelle: Verteilung der Verkaufsflächen auf einzelne Branchen

	zentrale Lage	Gewerbegebiet	sonstige Lage	Summe	Anteil in %
	qm Verkaufsfläche				
Nahrungs- und Genussmittel	311	3173	1234	4718	25
Bekleidung	1880	649	654	3181	17
Schuhe, Leder	349	0	109	458	2
Sport, Freizeit	191	9	173	373	2
Uhren, Schmuck	64	9	4	77	0
Gesundheit, Körperpflege	279	527	143	949	5
Grünpflanzen	110	58	1888	2056	11
Antiquitäten	0	0	0	0	0
Technik, Elektronik	52	713	15	780	4
Medien, Papier, Geschenke	280	358	227	865	5
Bau, Werkzeug, Garten	2258	249	1506	4013	21
Möbel, Einrichtung, Hausrat	321	112	233	666	4
Sonstige	0	358	312	670	4
Summe	**6095**	**6215**	**6498**	**18808**	**100**

1.5 Betriebsqualitäten

Die Ansprüche der Kunden an die Art der Warenpräsentation sowie an das Umfeld wachsen beständig, insbesondere in der Nähe zu größeren Städten. Das Schaufenster ist dabei die Visitenkarte eines Einzelhandelsbetriebes: leere, lieblos gestaltete und ungepflegte Schaufenster und Eingangsbereiche führen in dieser Kategorie genauso zu einer Abwertung des Unternehmens wie mit Waren „vollgestopfte“ Schaufenster oder veraltetet Materialien. Der Anteil der Kunden, die über ein gut gestaltetes Schaufenster zum Kaufen animiert wird, ist nicht zu unterschätzen. Das Schaufenster nimmt bei allen Erhebungen über die Informationsquellen der Kunden in Bezug auf das Einzelhandelsangebot einen der oberen Ränge ein.

Im Rahmen der Begehung der Einzelhandelsbetriebe wurden neben der Verkaufsflächenausstattung auch Betriebsqualitäten wie u.a. Schaufenstergestaltung, Ladengestaltung, Sortimentsqualität und Eingangssituation erfasst. Hier zeigt sich in Haag deutlicher Verbesserungsbedarf – vor allem in der Ortsmitte.

Der dringendste Handlungsbedarf besteht in der Gestaltung der Schaufenster der inhabergeführten Betriebe im zentralen Versorgungsbereich. Hier zeigt sich mehrheitlich eine Gestaltungsarmut im Vergleich zur zentralen „Gestaltungspolitik“ der Filialisten. Rund 80 Prozent der Schaufenster sind schlecht beziehungsweise verbesserungswürdig gestaltet. Hinzu kommen Nachfolgenutzungen im Einzelhandel, die an etlichen Stellen, vor allem durch schlechte Schaufenstergestaltung, das Gefühl eines Trading Down vermitteln.

Außerhalb der zentralen Lage ist beim Großteil der Geschäfte kein Schaufenster vorhanden, da sich dort vor allem die großflächigen Zweckbauten der Filialbetriebe konzentrieren.

Auch die Ladengestaltung ist bei zwei Dritteln der Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte als schlecht oder verbesserungswürdig einzustufen. Durch die Vielzahl an Filialisten mit ihrem Corporate Design schneiden die Geschäfte außerhalb zentraler Lage in diesem Bereich weit besser ab und kommen auf über 50 Prozent gut gestaltete Läden.

Im Hinblick auf die Sortimentsqualität lässt sich je nach Lage kaum von einem „Gewinner“ oder „Verlierer“ sprechen. Positiv festzuhalten ist die Tatsache, dass es nirgends Geschäfte gibt, deren Sortiment ohne Qualitätsanspruch ist. Betriebe mit Sortimenten ausschließlich gehobener oder gar exklusiver Qualität gibt es nicht, dies ist aber in einem Unterzentrum auch nicht notwendig.

Die inhabergeführten Geschäfte mit ihrer mittelständischen Struktur können sich hinsichtlich der Betriebsqualitäten bislang nicht von den Unternehmen im HEP abheben. Folglich muss es in Zukunft insbesondere darum gehen, die Defizite in der Gestaltung zu beseitigen und Servicequalitäten herauszustellen, beispielsweise mithilfe einer gemeinsamen Gestaltungskraft der Haag aktiv-Mitglieder. So können sie es schaffen, sich gegenüber den standardisierten Filialbetrieben durch eine besondere und individuelle Atmosphäre zu profilieren.

Betriebsqualitäten nach Lage

		zentrale Lage		außerhalb zentraler Lage	
Qualitätsmerkmal		absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Schaufenstergestaltung	schlecht	15	43	2	7
	verbesserungswürdig	14	40	3	11
	gut	5	14	3	11
	kein Schaufenster	1	3	20	71
Ladengestaltung	schlecht	10	29	3	11
	verbesserungswürdig	13	37	10	36
	gut	12	34	15	54
Sortimentsqualität	ohne Qualitätsanspruch	0	0	0	0
	einfacher Standard	11	31	13	46
	guter Standard	20	57	11	39
	auch mit gehobener Qualität	4	11	4	14
	gehobene Qualität	0	0	0	0
	exklusiv	0	0	0	0
Eingangssituation	schlecht	10	29	3	11
	verbesserungswürdig	10	29	16	57
	gut	15	43	9	32

1.6 Öffnungszeiten

Ein weiteres Qualitätsmerkmal sind abgestimmte Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe und kopplungsrelevanten Dienstleister. Sie sind für den Kunden wichtig, damit er in einem klar definierten Zeitraum über ein möglichst großes Spektrum an Kopplungsmöglichkeiten zwischen den einzelnen Geschäften und Dienstleistern verfügt.

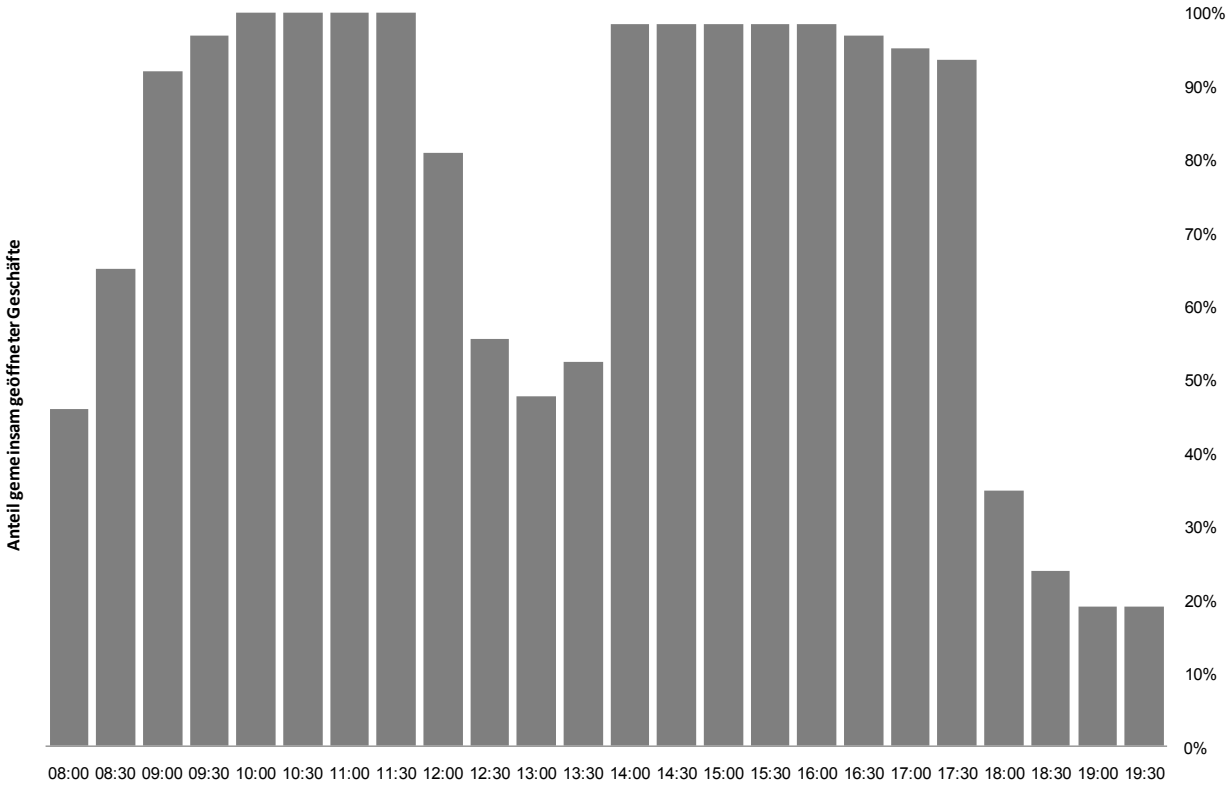
Die Öffnungszeitenanalyse zeigt, dass in den 63 Haager Einzelhandelsbetrieben 56 verschiedene Öffnungszeitenmodelle bestehen! Vormittags zwischen 9 und 12 Uhr sowie am Nachmittag von 14 bis 18 Uhr gibt es eine Kernöffnungszeit, in der über 90 Prozent aller Geschäfte geöffnet haben. Über die Hälfte der Betriebe sind in der Mittagszeit geschlossen. Das ist für die Kunden genauso unattraktiv wie die fehlende Einkaufsmöglichkeit in den Abendstunden.

Lediglich die großen Filialbetriebe im HEP bieten ihrer Kundschaft in der Regel durchgehende Öffnungszeiten von 8 bis 20 Uhr an.

Eine Harmonisierung der Kernöffnungszeiten sowie der Mittagspausen sind in jedem Fall anzustreben, um insbesondere die Vitalität der Ortsmitte zu erhöhen. Zugunsten der Pendler sollten zusätzlich die Abendöffnungszeiten verlängert werden.

Zu den uneinheitlichen Kernöffnungszeiten treten weitere 20 Sonderregelungen hinzu, unter diesen auch die Schließung der Betriebe an normalen Werktagen (u.a. Mittwochnachmittag). Auch bei diesen Sonderregelungen gilt es, diese zu Gunsten einfacher Öffnungszeitenmodelle zu reduzieren.

Öffnungszeiten



2. Unternehmensmonitor

An der schriftlichen Unternehmensbefragung im Sommer 2012 haben sich 65 von 149 angeschriebenen Haager Unternehmen aus den Branchen Einzelhandel, Gastronomie und kopplungsrelevante Dienstleistung beteiligt. Daraus ergibt sich eine Rücklaufquote von 44 Prozent. Dieses Ergebnis liegt im Vergleich zu anderen von uns durchgeführten Befragungen unter der üblichen Beteiligungsquote. Drei Unternehmen haben die Annahme des Fragebogens verweigert. Die Rücklaufquote im Einzelhandel liegt bei 59 Prozent. Von 21 Gastronomen haben nur 24 Prozent der angeschriebenen Unternehmen geantwortet.

Die Mitglieder des Gewerbevereins „Haag aktiv e. V.“ nahmen fast alle an der Unternehmensbefragung teil. Das zeigt, dass ein Teil der Gewerbetreibenden sehr aktiv ist, während bei vielen anderen die Mitwirkungsbereitschaft noch nicht sehr groß ist. Leider haben sich keine Filialisten an der Befragung beteiligt.

2.1 Betriebsstrukturen

Von den 63 Betrieben, die auf die Frage nach dem Jahr ihrer Betriebsgründung in Haag geantwortet haben, sind 29 bereits mehr als 20 Jahre in der Marktgemeinde ansässig. Sieben davon blicken sogar auf eine über 100-jährige Geschichte zurück.

Ganze 21 Unternehmen haben ihren Sitz zwischen 5 und 20 Jahren im Ort und 12 bauten sich erst vor weniger als 5 Jahren eine Existenz in Haag auf. Dieses Ergebnis zeigt, dass die Gemeinde zwar über stabile Strukturen verfügt, aber in ihrer Entwicklung dennoch keinem Stillstand unterliegt.

In Zusammenhang mit einem Generationenwechsel ist ein Augenmerk auf das Alter der Geschäftsführer zu richten. In Haag haben diese in einem Drittel aller Fälle (18) das 56. Lebensjahr bereits überschritten. Die Hälfte davon kann über die Unternehmensnachfolge zum jetzigen Zeitpunkt keine Angaben machen. Ein Betrieb gibt an, dass das Unternehmen aufgrund fehlender Nachfolge stillgelegt werden wird und nur 4 Betriebe haben eine gesicherte Nachfolge.

Die Gewerberäume von 60 Prozent der Unternehmer befinden sich im Eigentum. Diese hohe Eigentumsquote unter den Gewerbetreibenden kann ein Potenzial für Engagement darstellen und kann damit ein guter Ansatz für kommunale Förderprogramme (Fassaden-/ Geschäftsflächenprogramm) sein.

Für die gemieteten Geschäftsräume wird im Durchschnitt eine Miete von rund 9 € für den Quadratmeter bezahlt, was als relativ verträgliches Mietniveau zu werten ist. Der niedrigste angegebene Mietpreis liegt dabei bei 4 € pro Quadratmeter. Die Höchstmiete in Haag beträgt 20 € pro Quadratmeter.

2.2 Werbegemeinschaft

Gut die Hälfte der Betriebe, die sich an der Unternehmensbefragung beteiligten (36), ist in der Werbegemeinschaft „Haag aktiv e. V.“ vertreten. Das Urteil über die Werbegemeinschaft fällt insgesamt positiv aus.

Diejenigen, die nicht Mitglied bei „Haag aktiv e. V.“ sind, geben an, dass der Verein zu sehr auf den Einzelhandel zugeschnitten sei, die Mitgliedsbeiträge zu hoch für die

eigene Betriebsgröße seien, sie nichts von der Werbegemeinschaft gewusst hätten oder als Arzt nicht werben dürfen.

Für die Zukunft wünschen sich die Mitglieder weiterhin eine gute Zusammenarbeit mit noch mehr gemeinsamen und branchenübergreifenden Aktionen. Außerdem soll die Mitgliedschaft in „Haag aktiv e. V.“ attraktiver für Unternehmer unterschiedlicher Branchen und Größe werden.

Weiterhin erhofft man sich einen verbesserten und breiter aufgestellten Außenauftritt. Insbesondere die Homepage soll überarbeitet und mit dem Internetauftritt der Marktgemeinde verknüpft werden.

2.3 Wettbewerbslage

Die Unternehmensbefragung kann sicherlich keine genaue Beschreibung der wirtschaftlichen Situation der Betriebe liefern. Sie ermöglicht allerdings ein Stimmungsbild der Unternehmer zu ihrer momentanen Wettbewerbslage. Demzufolge bewertet rund die Hälfte aller Betriebe ihre Wettbewerbslage als erträglich (absolut 29). Jeweils ein Viertel der Unternehmer gibt an, dass die Situation derzeit gut zu verkraften (13) beziehungsweise schwierig (15) sei. Lediglich 2 Gewerbetreibende befinden sich in einer existenzgefährdenden Lage. Im Verhältnis zu den übrigen Gewerbeformen sind die Angaben des Einzelhandels zur betrieblichen Wettbewerbslage ein wenig negativer. Dabei muss jedoch die für einen Vergleich relativ niedrige Grundgesamtheit (59) berücksichtigt werden. Insgesamt sind die Angaben zur Wettbewerbslage als positiv und stabil zu bewerten.

2.4 Umsatzentwicklung

Die Haager Betriebe beschreiben die Umsatzentwicklung insgesamt recht positiv. In den letzten drei Jahren war diese bei jeweils rund einem Drittel steigend beziehungsweise gleich bleibend. Für die kommenden drei Jahre erwarten fast die Hälfte der Unternehmer gleich bleibende Umsätze, ein Fünftel geht von steigenden Umsätzen aus, 15 Prozent von sinkenden und 17 Prozent machten keine Angabe zu ihren Erwartungen bzgl. der Umsatzentwicklung.

Diejenigen Unternehmer, die mit ihren Umsätzen zufrieden sind, begründen dies mit internen Faktoren wie Qualität und Service. Ursachen für Umsatzeinbußen werden meist in externen Umständen, wie beispielsweise zunehmende Konkurrenz durch Einzelhandelsbetriebe im HEP und sinkende Kundenfrequenzen gesehen.

In Zukunft sollten die Betriebe mehr dafür sensibilisiert werden, dass sinkende Umsätze möglicherweise auch auf eigene unternehmerische Tätigkeiten beziehungsweise Unterlassungen zurückgeführt werden können und Ursachen nicht ausschließlich außerhalb des eigenen Verantwortungsbereichs liegen.

In diesem Zusammenhang kann auf 8 Unternehmer hingewiesen werden, die einen Beratungsbedarf äußern, die Hälfte davon im Bereich Marketing.

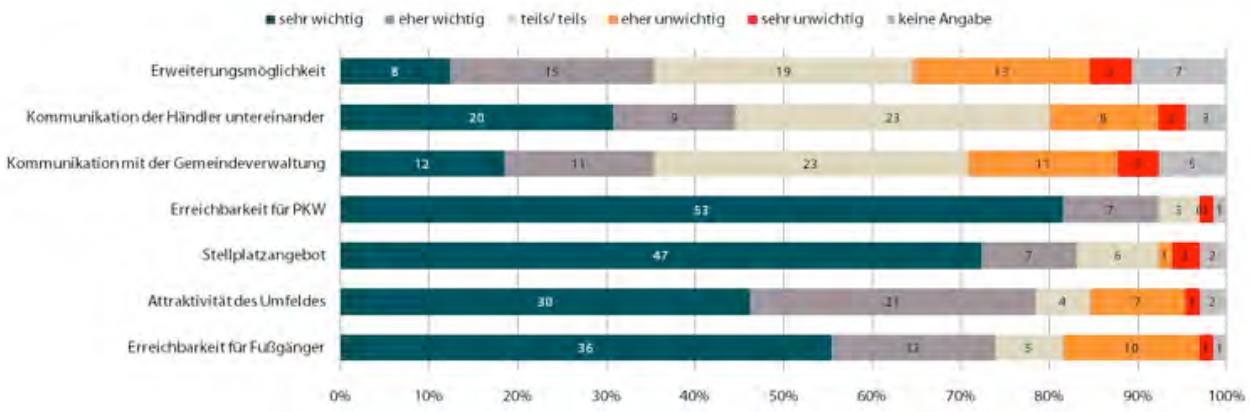
2.5 Bewertung ausgewählter Standortfaktoren

Die größte Bedeutung unter den angegebenen Standortfaktoren hat für die Haager

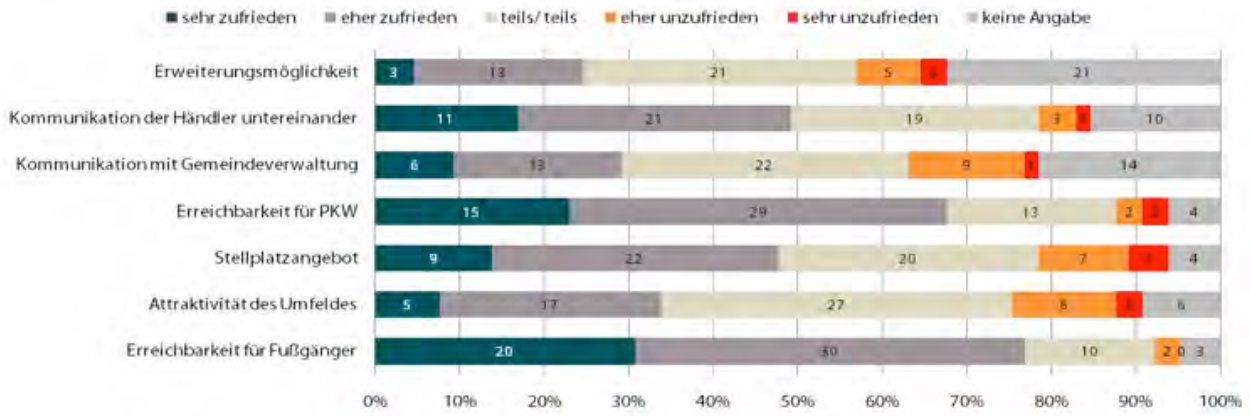
Unternehmer der Punkt „Erreichbarkeit für PKW“. Erfreulicherweise sind zwei Drittel der Betriebe mit diesem Standortfaktor auch zufrieden. Das „Stellplatzangebot“ wird von den Gewerbetreibenden nur als unwesentlich weniger wichtig erachtet. Hiermit ist allerdings nur knapp die Hälfte der Befragten zufrieden. „Erreichbarkeit für Fußgänger“ wird als weiterer bedeutsamer Standortfaktor genannt und mit hoher Zufriedenheit bewertet.

Neben dem „Stellplatzangebot“ herrscht die geringste Zufriedenheit mit der „Attraktivität des Umfelds“, gefolgt von der „Kommunikation mit der Gemeindeverwaltung“.
Es muss beachtet werden, dass die dargestellten Bewertungen subjektive Einschätzungen der befragten Gewerbetreibenden sind und kein objektives Bild bieten können. Allerdings können die Ergebnisse durchaus für eine Priorisierung künftiger Handlungsbedarfe herangezogen werden.

Wichtigkeit von Standortfaktoren insgesamt



Zufriedenheit mit Standortfaktoren in Haag



2.6 Ansätze zur Standortaufwertung aus Sicht der befragten Gewerbetreibenden

Der zentrale Punkt für Bemühungen zur Standortaufwertung der Marktgemeinde Haag ist für die Gewerbetreibenden die Neugestaltung des Ortszentrums rund um den Bräuhausplatz. Dieser soll nicht länger als reiner Parkplatz fungieren, sondern ein Ort werden, an dem man sich trifft und der zum Verweilen einlädt. Voraussetzung hierfür sind im Meinungsbild der Befragten Maßnahmen zur Reduzierung und Geschwindigkeitsbegrenzung des Verkehrs. Gleichzeitig erhoffen sie sich eine Verbesserung des Stellplatzangebotes. Auch die Attraktivität für Fußgänger soll durch die Anlage attraktiver und barrierefreier Gehwege gesteigert werden. In der Bandbreite dieser Erwartungen zeigt sich die ambivalente Sichtweise zum Thema Verkehr.

Der Einzelhandel, so der allgemeine Wunsch, muss sich künftig auf das Ortszentrum konzentrieren. Ein besonderes Anliegen ist ein Lebensmittelgeschäft zur Schaffung einer innerörtlichen Nahversorgungsmöglichkeit, vor allem für ältere oder behinderte Menschen. Naturkost und Tierbedarf seien ebenfalls zu ergänzende Branchen.

Darüber hinaus geben die Gewerbetreibenden an, dass in den Bereichen Gastronomie (Bar/ Café) und Hotellerie Nachholbedarf bestünde.
Mitunter wird ein Mangel an Fachärzten, speziell einem Kinderarzt, in der Gemeinde gesehen.

Außerdem wäre die Vermarktung Haags durch ein professionelles Stadtmarketing ein wichtiger Punkt für die Gewerbetreibenden.

2.7 Konkurrenzsituation im Umland der Gemeinde

Die nächst gelegenen Einzelhandelsstandorte im Umland Haags sind 15 km nördlich Dorfen (13851 EW) und 17 km südlich Wasserburg (12248 EW).

Die genannten Städte sind aufgrund ihrer Größe und Einzelhandelsausstattung kaum mit Haag vergleichbar.

Sowohl in Wasserburg als auch in Dorfen ist der Einzelhandel in der Innenstadt breit aufgestellt und verfügt überwiegend über gute bis sehr gute Betriebsqualitäten. Zu nennen ist insbesondere das Gewandhaus Gruber als ein wichtiger Leitbetrieb.

In den Gewerbegebieten der beiden Städte sind überregionale Filialisten aller gängigen Branchen vertreten.

Das bedeutet, dass Haag neben individuellen Betriebsqualitäten vor allem durch eine hohe innerörtliche Aufenthaltsqualität in einem Wettbewerb mit den Nachbarstädten bestehen kann.

Doch gerade in diesem letzten Punkt kann sich der Markt Haag bislang nicht profilieren. Die Gestaltung der Ortszentren in Dorfen und vor allem in Wasserburg ist für Kunden und Passanten wesentlich attraktiver zum Flanieren und Verweilen.

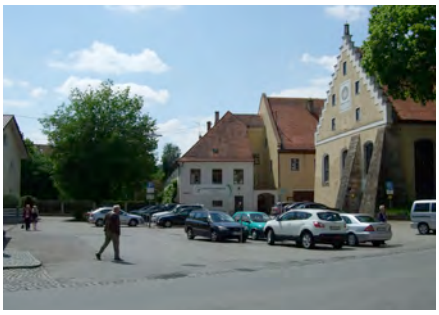
Eine große Chance für Haag, mehr Kundschaft anzuziehen beziehungsweise zu halten, wäre die Entwicklung des Moy-Areals sowie eine städtebauliche Aufwertung entlang der Hauptstraße.

Die 31 km östlich gelegene Kreisstadt Mühldorf sowie das Oberzentrum München in 50 km Entfernung westlich können kaum als Konkurrenzstandorte zum Vergleich herangezogen werden.

Ortszentren Wasserburg, Dorfen und Haag

Quelle: www.staedte-fotos.de

Quelle: HSS 2012



Quelle: HSS 2012

Gewerbegebiet Dorfen

Quelle: HSS 2012

3. Zusammenfassung der Werte und Mängel - Einzelhandel

Werte und Chancen

- überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung
- relativ dichter Einzelhandelsbesatz im Ortskern
- gut organisierter und aufgeschlossener Einzelhandel
- guter Gesamtbranchenmix
- funktionierender Bauernmarkt
- gute Sichtbeziehungen entlang der Hauptstraße
- Flächenpotenziale Moy-Areal
- wenig Leerstände
- Gestaltung Fachmarktzentrum
- gute Ausstattung im Gesundheitswesen
- Ortskern verfügt über anteilsmäßig nennenswerte VKF-Anteile
- hohe Sortimentskompetenz im Bereich Bekleidung
- guter Branchenmix im kurz- und mittelfristigen Bedarf
- mittelständische individuelle Struktur im Ortskern
- gute Sortimentsqualität im Ortskern
- positives Urteil der Mitglieder über „Haag aktiv e. V."
- stabile Wettbewerbslage der Unternehmen
- hohe Eigentumsquote → guter Ansatz für Förderprogramme
- verträgliches Mietniveau
- positive Umsatzentwicklung im Gewerbe

Mängel und Risiken

- keine umfassende Nahversorgungsfunktion im Ortskern
- fehlende Nahversorgung in den Ortsteilen
- Konkurrenzverhältnis zwischen HEP und Ortskern
- fehlende Aufenthaltsqualität und Passantenfrequenz im Ortskern
- ungeordnete Stellplatzsituation am-Bräuhausplatz
- Siedlungsstruktur, Ortskern als Straßendorf
- keine überregionalen Filialisten im Ortskern
- teilweise Defizite in den Betriebsqualitäten (Gestaltungsqualitäten)
- uneinheitliche Öffnungszeiten/ Sonderregelungen
- beengte Situation Bauernmarkt
- mangelnde Mitwirkungsbereitschaft unter den Gewerbetreibenden, die nicht Mitglied in Haag aktiv sind
- Nachfolgeproblematik
- Verkehrsbelastung im Ortskern
- fehlende Barrierefreiheit
- Außenauftritt der Marktgemeinde (Internet, Stadtmarketing)

4. Handlungsfelder und Maßnahmen Einzelhandel

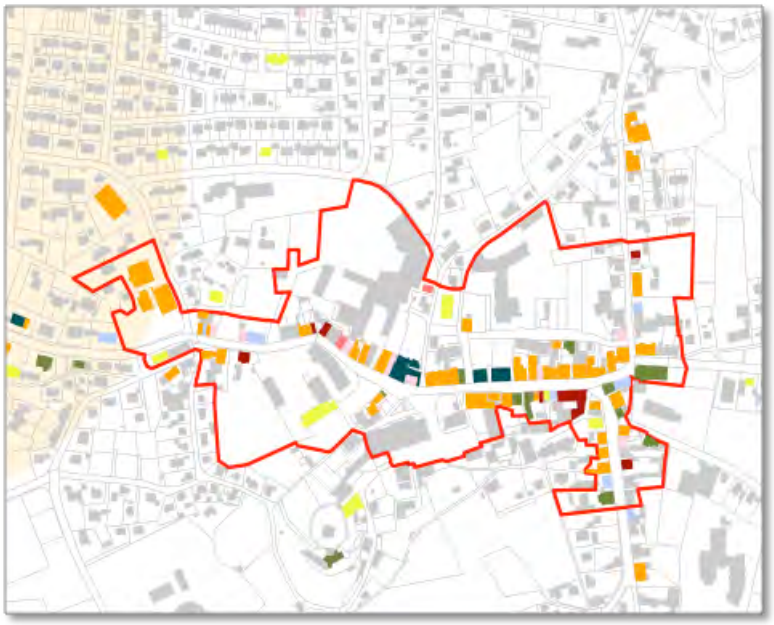
4.1 Einzelhandelssteuerung

Ziele der Einzelhandelssteuerung sind vor allem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer möglichst verbrauchernahen Versorgung, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung. Ohne Steuerung besteht die Gefahr negativer Entwicklungen, die im Nachhinein nur schwer oder gar nicht mehr zu beheben sind. Im Marktgemeinderat sollte deshalb eine grundlegende Diskussion zu dieser Thematik erfolgen.

Beispielsweise wird sich die Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel durch die mögliche Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters auf rund 0,83 qm Verkaufsfläche je Einwohner erhöhen. Dies ist ein sehr hoher Wert[1], der freilich auf die hohe Handelszentralität und Attraktivität Haags schließen lässt. Zum anderen muss aber davon ausgegangen werden, dass eine solch hohe Verkaufsflächendichte ohne Zweifel zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Marktgemeinde führen wird. Im Bereich der Lebensmitteldiscounter ist unseres Erachtens davon auszugehen, dass an anderer Stelle Leerstand entstehen könnte, bspw. wo ein kleinerer und nicht ganz so moderner Markt dem Wettbewerb nicht mehr standhält. Zudem reduziert eine starke Konkurrenzsituation die Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Lebensmittelmarkt im Ortskern.

Insofern sollte die Marktgemeinde prüfen, ob sie nicht das vorhandene städtebaurechtliche Instrumentarium nutzt, die künftige Einzelhandelsentwicklung auch bauleitplanerisch auf die Stärkung des Ortskerns abzustimmen.

Beispielsweise bietet die Definition eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Kommunen die Möglichkeit, ihre Ortsmitte, Ortsteilzentren oder Nahversorgungszentren zu stärken und zu schützen. Ein zentraler Versorgungsbereich wird parzellenscharf abgegrenzt und vom Marktgemeinderat in seiner Festlegung beschlossen. Einen Vorschlag für eine mögliche Abgrenzung enthält die folgende Karte. In der Marktgemeinde Haag kommt die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausschließlich in der Ortsmitte im weiteren Bereich der Hauptstraße in Frage.



Karte:
Vorschlag für die mögliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches

1 Der „Bedarfswert“ je Einwohner liegt etwa halb so hoch.

Vorschlag für eine Haager Sortimentsliste

Dem zentralen Versorgungsbereich werden exklusiv Sortimente zugewiesen, die an anderen Standorten im Gemeindegebiet künftig nicht mehr zulässig sein sollen (zentrenrelevante Sortimente). Bestehende Unternehmen genießen freilich Bestandsschutz. Ein Zentren- und Sortimentskonzept greift nur bei Neuansiedlungen, Verlagerungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungsvorhaben, sofern ein bauplanungsrechtlicher Handlungsspielraum gegeben ist.

Das Einzelhandelskonzept enthält einen Vorschlag für eine „Haager Sortimentsliste“:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Sollen nur zulässig sein an städtebaulich integrierten Standorten mit einem wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich.

Backwaren	Parfümeriewaren und Körperpflegemittel
Drogerieartikel	pharmazeutische Produkte
Feinkost, internationale Spezialitäten	Reformwaren, Naturkost
Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	sonstige Speziallebensmittel (Tee, Confiserie, Kräuter)
Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	Süßwaren
Getränke	Tabak- und Rauchwaren
Käse	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Lebensmittel allgemein (Trockensortimente)	Wein, Sekt und Spirituosen
Obst, Gemüse und Kartoffeln	

Zentrenrelevante Sortimente

Nur zulässig innerhalb eines definierten zentralen Versorgungsbereiches.

Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Kürschnerwaren
Babyartikel und Kinderwagen	Musikinstrumente und Musikalien
Bücher und Fachzeitschriften	Sanitätsartikel, orthopädische Artikel
Damenbekleidung und Bekleidungszubehör	Schnittblumen
Optische Erzeugnisse	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastel- und Malereibedarf
Haushaltsgegenstände	Schuhe und Lederwaren
Heimtextilien und Haustextilien	Spielwaren und Modellbau
Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör	Sportartikel
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Hörgeräte	
keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör	
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenk-artikel	

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Zulässig an geeigneten Einzelhandelsstandorten, auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Anstrichmittel	Gartenmöbel, Gartengeräte
Bau- und Heimwerkerbedarf	Kfz und Zubehör
Beleuchtungsartikel	Pflanzen und Saatgut, Erden und Düngemittel, Pflanzengefäße
Boote und Zubehör	Sanitärerzeugnisse
Brenn-, Treib- und Schmierstoffe	Tapeten und Bodenbeläge
Campingmöbel + Campingartikel	Waffen und Pokale
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt	Wohnmöbel
Erotikartikel	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
Foto	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

Aktuell ist kein akuter Handlungsbedarf (bzw. -spielraum) erkennbar, bauleitplanerisch tätig zu werden, da für die wenigen vorhandenen Flächenpotenziale, die für eine Handelsnutzung außerhalb des Ortskerns in Frage kommen (bspw. im Geltungsbereich des B-Plans Westlich der BayWa) bereits Baurecht für weitere Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.200 qm Bruttogeschossfläche besteht. Mittelfristig ergibt sich jedoch möglicherweise ein Handlungsbedarf, Nachfolgenutzungen für wegfallende Einzelhandelsbetriebe zentrenverträglich zu steuern.

4.2 Branchenmix

Wie bereits angesprochen, ist dem Ausbau des Branchenmixes im zentralen Versorgungsbereich ein hoher Stellenwert einzuräumen. Nur so wird es langfristig gelingen, die Ortsmitte konkurrenzfähig zu halten und die Vitalität zu steigern.

Mit der Entwicklung des Moy-Areals eröffnen sich in Zukunft Chancen, dieses Ziel zu erreichen. Die Entwicklung des Areals der ehemaligen Brauerei in Haag (so genanntes Moy-Areal) zählt neben der Sanierung des öffentlichen Raumes ohne Zweifel zu den wichtigsten Aufgaben der Ortsentwicklung. Von der Entwicklung des Moy-Areals ausgehend sind Impulse zu erwarten, die auch zu Folgeinvestitionen und einer Aufwertung des gesamten Umfeldes beitragen. Die Entwicklung dieses Schlüsselareals dient neben der städtebaulichen Aufwertung einer Gewerbebrache insbesondere der Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte. Vorgesehen ist ein Nutzungsmix aus Hotellerie, Gastronomie, Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungen, vor allem aus dem Gesundheitsbereich.

Die vorgesehene Einzelhandelsnutzung soll in einem Neubau an der Münchner Straße angesiedelt werden. „Wunschnutzung“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter, erste Gespräche mit interessierten Betreibern haben bereits stattgefunden. Die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes wäre im Sinne einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Ortskerns sehr zu begrüßen. Die Integration eines solchen Betriebes mit einer Verkaufsfläche, die wohl die 1.000 qm überschreiten dürfte, sowie der notwendigen (teilweise ebenerdigen) Stellplätzen, stellt an diesem innerörtlichen Standort besondere Herausforderungen an die städtebauliche Gestaltung. Sofern die Wunschnutzung Vollsortimenter nicht realisiert werden kann, kommen alternative Anbieter im Bereich Bio, Reformwaren oder auch Feinkost an diesem Standort durchaus in Betracht. Eine Verkaufsflächengröße von 600 qm sollte jedoch auch bei diesen Anbietern nicht unterschritten werden. Ggf. ist eine flexible Raumaufteilung der Immobilie einzuplanen. Da das Moy-Areal eine gute Eignung als Einzelhandelsstandort besitzt, kommen weitere Handelsnutzungen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente (Bekleidung, Schuhe etc.) in Betracht. Möglicherweise können lokale oder regionale Einzelhändler zur Verlagerung oder Filialisierung gewonnen werden.

Insgesamt stellt die Entwicklung des Moy-Areals aufgrund der prominenten Lage in der Ortsmitte, der Integration unterschiedlichster Nutzungen (Beachtung potenzieller Nutzungskonflikte), der Integration einer Tiefgarage und den bestehenden Schnittstellen mit dem öffentlichen Raum eine komplexe städtebauliche Aufgabe dar. Um ein breites und möglichst hochwertiges Spektrum an Lösungsmöglichkeiten zu erhalten, sollten sich Eigentümer, Marktgemeinde und Förderbehörde darüber verständigen, ob ein Planungswettbewerb durchgeführt werden sollte. Entscheidend ist dabei die Formulierung möglichst konkreter Parameter, um (auch betriebswirtschaftlich) umsetzungsfähige Ergebnisse zu erhalten. Der Einbezug öffentlicher Flächen, bspw. des Bräuhausplatzes, in den Wettbewerbsumgriff bietet sich an.

Eine weitere Maßnahme zur Erweiterung des Branchenmixes im zentralen Versorgungsbereich kann die Flächenzusammenlegung benachbarter Ladeneinheiten sein. Größere Geschäftseinheiten erhöhen die Attraktivität für potenzielle Mieter, insbesondere Filialbetriebe und lassen sich daher einfacher vermieten. Als Grundlagenarbeit müssen hierfür die Eigentümerstrukturen analysiert werden. Die Auflage eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms

könnte zusätzliche Anreize zur Umsetzung schaffen. Dabei stellt die Kommune jährlich einen bestimmten Betrag in den Haushalt ein und setzt fest, wie hoch der Förderanteil und -höchstsatz im Einzelfall ist. Die Städtebauförderung kofinanziert diese Ausgaben in der Regel mit dem üblichen Fördersatz von 60 Prozent der förderfähigen Kosten.

Zur Verbesserung der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Ortskern empfiehlt es sich, den Bauernmarkt zu qualifizieren.
Der Bauernmarkt in der Ortsmitte von Haag bereichert das Nahversorgungsangebot einmal wöchentlich, immer freitags von 11 bis 16 Uhr. Im Jahr 2012 feierte der Bauernmarkt sein 20-jähriges Bestehen und erfreut sich einer stetig wachsenden Akzeptanz. Zu den Besonderheiten des Haager Bauernmarktes zählt, dass er über feste Räumlichkeiten im Keller des Zehentstadels (ebenerdiger Zugang über Hauptstraße bzw. Graf-Ladislaus-Weg) und über ein festes Inventar (inkl. Kühltheke) verfügt. Eine weitere Besonderheit sind die regionalen Fieranten und Produkte. Die Fieranten des Haager Bauernmarktes kommen aus dem näheren Haager Umland und sind auf keinem weiteren Markt zu finden. Angeboten werden ausschließlich regionale und saisonale Produkte. Die Produktpalette reicht von Obst, Gemüse, Kuchen und Brot bis hin zu Wurstwaren und gelegentlich auch Wildbret.

Die Fieranten und Organisatoren des Bauernmarktes sind in einem Verein organisiert, der sich über einen umsatzbezogenen Unkostenanteil finanziert. Den Verkauf der Produkte auf dem Bauernmarkt übernimmt ein festes Verkaufspersonal, die Kosten für Personal und Verpackungsmaterial sind in der Unkostenpauschale enthalten. Diese organisatorischen Besonderheiten dürften zu den Erfolgsfaktoren des Haager Bauernmarktes zählen. Während andere Wochen- und Bauernmärkte oftmals mit einer hohen Fluktuation der Fieranten und auch einer gewissen Unzuverlässigkeit der Fieranten zu kämpfen haben, zeichnet sich der Haager Bauernmarkt durch seine hohe Konstanz aus.

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Leben findet Innenstadt sollte eine Stärkung und ggf. eine Weiterentwicklung des Bauernmarktes verfolgt werden. Sinnvoll und realistisch erscheint vor allem eine räumliche Erweiterung des Bauernmarktes in Richtung des Gewölbekellers im Zehentstadel. Die räumliche Erweiterung könnte für zusätzliche Fieranten (bspw. Fisch) und ein ergänzendes gastronomisches Angebot genutzt werden. Die Sanierung und die Gestaltung des Gewölbekellers sollten dabei einfachen Standards folgen, aber geschmackvoll und stilecht sein. Für die Kunden sollten attraktive Sitz- und Verweilmöglichkeiten geschaffen werden, die dazu einladen, Angebote der ergänzenden Gastronomie in Anspruch zu nehmen und/oder die auf dem Bauernmarkt erworbenen Produkte an Ort und Stelle zu verzehren. Zur räumlichen Erweiterung des Bauernmarktes sollte auch eine entsprechende Gestaltung der Freiflächen vor dem Bauernmarkt zählen, um den „Food-Court“ bei guter Witterung nach Außen verlagern zu können. Bei der Sanierung des Zehentstadels sind bei einer räumlichen Erweiterung des Bauernmarktes zudem sanitäre Anlagen (v.a. für das Personal) einzuplanen.

Eine besondere Attraktion könnte die Errichtung eines „Dorfofens“ im oder vor dem Zehentstadel darstellen, der einmal in der Woche anlässlich des Bauernmarktes eingeheizt wird. Im Dorfofen könnten zum einen die Fieranten ihr Brot (am besten mit dem Mehl der Drax-Mühle) frisch zubereiten, zum anderen könnten die Bürger und Kunden eigene Backwaren (oder auch Piz-

za) gegen einen kleinen Unkostenbeitrag backen. Auch die ergänzende Gastronomie könnte den Dorfofen für besondere Anlässe und kulinarische Spezialitäten nutzen.
Da der Bauernmarkt-Verein über ein eigenes (kleines) Budget verfügt, wäre mit dem Verein, der Marktgemeinde und den Förderbehörden abzuklären, ob dieses Budget über den Projektfonds für den Bau eines Ofens oder für die Anschaffung qualitätsvollen Inventars (Marktstände, Sonnenschirme, Sitzmöbel etc.) eingesetzt werden kann.

Zusätzlich ist zu empfehlen, etwas stärker als bisher in die Vermarktung des Bauernmarktes einzusteigen und neue Kundengruppen zu erschließen. Auch die Finanzierung dieses „Marketings“ könnte über einen Projektfonds erfolgen.
Um den Einwohnern aus den Ortsteilen den Besuch des Marktes ermöglichen zu können, wäre die Einrichtung eines Shuttle Busses am Markttag zu überlegen.

Der Ausbau des Branchenmixes betrifft, wenn auch nicht im gleichem Maße wie im zentralen Versorgungsbereich, das Haager Gewerbegebiet (HEP). Hier soll jedoch nicht beliebig erweitert, sondern nur eine Arrondierung durch „fehlende“ Branchen im nicht zentrenrelevanten Bereich erfolgen. Vorstellbar wäre zum Beispiel ein Zoofachmarkt.

4.3 Qualitätsoffensive

Die Analyse der Betriebsqualitäten hat gezeigt, dass in Haag diesbezüglich ein hoher Nachbesserungsbedarf besteht. Angefangen bei der Laden- und Schaufenstergestaltung bis hin zu abgestimmten Öffnungszeiten. Aus eigenen Anstrengungen heraus sind Maßnahmen zur Qualitätssteigerung jedoch meist schwierig umsetzbar und oft nicht von Erfolg gekrönt. Daher ist es ratsam, Schulungen und (Beratungs-) Seminare zu unterschiedlichen Themenbereichen anzubieten (Schaufenster- und Ladengestaltung, Service, Marketing, Nachfolge etc.). Die Gewerbetreibenden müssen für die Bedeutung von Qualität und Service sensibilisiert werden. Hilfreich wäre auch eine gemeinsame Deko-Kraft, die sich um die Gestaltung der Schaufenster kümmert.

Eine Zertifizierung, wie das Service-Q, würde neben dem Marketingeffekt dazu beitragen, für diese Problematik und die Handlungsmöglichkeiten zu sensibilisieren. Oftmals lässt sich schon mit geringem Mitteleinsatz eine wesentliche Verbesserung erzielen.

4.4 Organisationsstrukturen und Marketing

Mit „Haag aktiv e. V.“ gibt es bereits eine recht gute Organisationsstruktur im Gewerbe, auf die aufgebaut werden kann. Das Städtebauförderungsprogramm bietet an dieser Stelle Unterstützung durch den Aufbau eines Projektmanagements (Kümmerer, Minijobber) und der Einrichtung eines Projektfonds an.

Es sollten jedoch auch Bemühungen unternommen werden, die Mitgliederbasis des Gewerbevereins zu verbreitern. Zum einen durch aktive Ansprache potenzieller Mitglieder, zum anderen durch zusätzliche Anreize. Ein erster Punkt wäre hier ggf. die Änderung der Beitragsordnung, gestaffelt nach Betriebsgröße. So würde es auch kleineren Unternehmen leichter fallen, sich

für eine Mitgliedschaft bei „Haag aktiv“ zu entscheiden. Weiterhin sollten ausgewählte Events der Gewerbegemeinschaft qualifiziert werden. Wünschenswert sind dabei die Beteiligung möglichst vieler Branchen und Unternehmen sowie gute Aktionen. Außerdem empfiehlt sich die Auflage eines Einkaufsführers, in dem auf Grundlage des Ortsplans alle Gewerbebetriebe verortet werden. Die Ausarbeitung könnten Mitglieder von „Haag aktiv“ in Zusammenarbeit mit einem Grafikbüro übernehmen. Der Einkaufsführer könnte zusätzlich großformatig in den Schaukästen unterhalb des Rathauses angebracht werden, um insbesondere Ortsfremden die Orientierung zu erleichtern. Beide Maßnahmen könnten durch den o.g. Projektfonds finanziert werden.

Neben der Auflage von Neubürgerpaketen wird zudem die Begrüßung von Neu-Gewerbetreibenden angeregt.

Sowohl der Internetauftritt des Marktes Haag als auch der der Gewerbegemeinschaft Haag aktiv ist derzeit verbesserungswürdig. Es empfiehlt sich an dieser Stelle ein gemeinsamer Neuaufbau in professioneller Begleitung.

4.5 Zusammenfassung der Ziele und Maßnahmen im Einzelhandel

Ziele	Maßnahmen
Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	Grundsatzdiskussion im Marktgemeinderat Definition eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) mit Zentren- und Sortimentskonzept Anpassung der Bauleitplanung und Baurechtsanalyse
Ausbau Branchenmix	Entwicklung des Moy-Areals - Ansprache potenzieller Mieter für Moy-Areal einschließlich Immobilienberatung - Nischenbranchen (z.B. Reformhaus) - Konzentration der Gesundheitsdienstleistungen in Gesundheitszentrum Arrondierung des HEP (z.B. Zoofachmarkt) Ausbau des Branchenmixes im zentralen Versorgungsbereich Prüfen der Möglichkeiten von Flächenzusammenlegungen, Analyse der Eigentümerstrukturen Qualifizierung des Bauernmarktes mit Hilfe der StBauFö - räumliche Erweiterung - Gestaltungskonzept (Vorbereich, Stände, Beleuchtung, Bestuhlung etc.) - Shuttle-Bus aus den Ortsteilen zum Bauernmarkt (freitags) - Marketingoffensive Bauernmarkt (ggf. mit Einkaufsführer verknüpfen) - pro-aktive Fierantensuche in Abstimmung mit Josef Hederer (z.B. Drax Mühle) - Bespielung mit zusätzlichen Events (Ernährungsvorträge, Dorfofen zum Brot selber backen, Integration der Gastronomie mit Food-Court)
Qualitätsoffensive im Einzelhandel	Angebot von Schulungen / Seminaren (Service, Nachfolge) Verbesserung der Ladengestaltung

	Zertifizierung (Q-Offensive)
	Abstimmung der Öffnungszeiten (Kernöffnung/abends länger/ Sensibilisierung der Gewerbetreibenden)
	Einführung einer gemeinsamen Deko-Kraft
Marketing nach innen und außen	Auflage eines Projektfonds
	Einsatz eines Projektmanagement (Kümmerer, Minijobber)
	pro-aktive Verbreiterung der Mitgliederbasis von Haag aktiv
	ggf. Überarbeitung der Beitragsordnung von Haag aktiv
	Gestaltung eines gemeinsamen Internetauftritts Marktgemeinde Haag und Haag aktiv
	Erstellung eines Haager Orts- und Einkaufsführers
	Qualifizierung ausgewählter Events
	Auflage von Neubürgerpakten / Begrüßung von Neu-Gewerbetreibenden
Erreichbarkeit	Einführung eines Parkleitsystems
	Projekt „Mitarbeiterparken“
	Ausbau der Rad- und Fußwege zu den Versorgungseinrichtungen
	Auflage eines Fassaden- und Geschäftsflächenprogramms
	Erarbeitung einer Gestaltungssatzung (Markisen, Werbebeschriftungen und -anlagen)

C Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat die Marktgemeinde Haag mehrere Veranstaltungen durchgeführt, um die Interessen und Ideen der Bevölkerung in die Planungen einzubinden und das Engagement der Bürger zu fördern.

Die Ideen und Vorschläge der Bürger wurden in den Planungsprozess integriert und bei der Ausarbeitung der Ziele und Maßnahmenvorschläge berücksichtigt.

Auftaktveranstaltung

Um die Bevölkerung möglichst frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubeziehen, fand am 10. Mai 2012 im Bürgersaal in Haag eine Auftaktveranstaltung unter dem Titel "Haag i. OB macht Zukunft" statt, zu der alle Bürger eingeladen waren.

Die Veranstaltung diente zum einem der Information der Bürger über die Zielsetzung und Ausgestaltung des Förderprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie die geplante Vorgehensweise bei der Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Haag. Auch wurden erste Zwischenergebnisse durch die Fachplaner vorgestellt und ein Überblick über den Stand der Planungen auf dem Brauereigelände gegeben.

Zum anderen wurden die Bürger nach den aus ihrer Sicht bestehenden Stärken und Schwächen Haags befragt.

Im Anschluss konnten die Bürger ihre Meinung zu verschiedenen Themen der Ortsentwicklung mitteilen und in der anschließenden Diskussion weitere Anmerkungen und Ideen beitragen.

Im Folgenden sind die fünf am häufigsten genannten Stärken bzw. Schwächen aufgelistet. In Klammern steht die Anzahl der Nennungen. Die vollständige Auflistung, geordnet nach Themenfeldern, findet sich im Anhang.

Stärken aus Bürgersicht

- Schlossturm (31)
- guter, aktiver Einzelhandel mit breitem Sortiment (10)
- schöne alte Bausubstanz (7)
- Geschichte (6)
- Freibad (4)

Schwächen aus Bürgersicht

- zu viel Verkehr, Durchgangsverkehr (25)
- schlechte Bürgersteige, schlechte Straßen (9)
- kein Lebensmittelgeschäft im Ortskern (7)
- ÖPNV (Bus) (5)
- Fassadengestaltung (3)

  kein barrierefreies Zentrum (3)

  geschlossener Schlossturm (3)

  zu wenige Treffpunkte (3)

Planungswerkstatt Ortskern

In der Planungswerkstatt, die von Freitag, den 06. Juli 2012 bis Samstag, den 07. Juli 2012 stattfand, beschäftigten sich interessierte Bürger schwerpunktmäßig mit der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns.

Am ersten Tag fand nach einer kurzen Information über den aktuellen Projektstand eine Begehung des Ortskerns unter Führung des Fachplaners statt.

Anschließend wurden Ideen aus der Ortsbegehung gesammelt und diskutiert. Dabei wurden folgende Themenfelder gebildet:

- Verkehr
- Nutzungen / Gebäude
- öffentlicher Raum
- Sonstiges

Am zweiten Tag erarbeiteten die 35 Teilnehmer, aufgeteilt in drei Gruppen und jeweils unterstützt von einem Fachplaner und einem Moderator, Nutzungsoptionen und Lösungsvorschläge zu einzelnen Punkten der Themenfelder.

Die gesammelten Ideen und Lösungsvorschläge aus der Planungswerkstatt finden sich im Anhang.

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe stellt ein öffentlich-privates Steuerungsgremium dar. Sie trifft keine verbindlichen Entscheidungen, sondern hat die Aufgabe die unterschiedlichen Belange zu strukturieren, Empfehlungen zu geben und den Informationsaustausch und die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Gruppen und Gremien zu fördern.

Die Lenkungsgruppe setzt sich aus Vertretern des Marktgemeinderates, der Verwaltung, der Werbegemeinschaft der Haager Unternehmen und Bürgern der Marktgemeinde zusammen.

Das erste Treffen der Lenkungsgruppe fand am 26. September 2012 statt. Dabei wurde mit den Fachplanern der Entwurf des Entwicklungskonzeptes und die Ergebnisse der Bürgerversammlung diskutiert und Anregungen und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung gegeben.

Bürgerversammlung

Am 08. November 2012 fand eine Bürgerversammlung zur Vorstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes statt.

Die Fachplaner stellten die Ergebnisse ihrer Untersuchungen und die aktuellen Planstände vor. Daran anschließend wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich im Gespräch mit den Planern genauer zu informieren und ihre Meinung zu den Planungen zu äußern.

D Zusammenfassung der Ziele und Maßnahmen

1. Ziele

Aufbauend auf der Analyse der Qualitäten und Mängel sowie bereits bestehender Untersuchungen wurden die folgenden Zielvorstellungen formuliert.

1.1 Ziele zur Nutzung und Infrastruktur

- Stärkung der Funktion des Marktes Haag als Unterzentrum
- Erhalt und Förderung der bestehenden Nutzungsvielfalt im Ortszentrum
- Konzentration und Ausbau eines strukturverträglichen, qualitätvollen Angebots an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Gastronomiebetrieben im Hauptgeschäftsbereich, auch in Hinblick auf den demographischen Wandel, Ausschluss störender Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten
- Stärkung des Ortskerns um Hauptstraße, Bräuhausplatz, Marktplatz und Kirchplatz als sozialen und kulturellen Mittelpunkt, Bereitstellen von Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen
- Unterbringung einer musealen Nutzung im Bergfried nach seiner Sanierung
- Bereitstellung eines Wohnungsangebotes für alle Altersgruppen, insbesondere auch für ältere Bürger - Betreutes Wohnen, integrierte Wohnformen
- Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung im Ortszentrum durch Umnutzung leerstehender Gebäude und Neubaumaßnahmen in verträglichem Umfang
- Nutzung und Reaktivierung leerstehender Bausubstanz, sowie Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Gebäude
- Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere auch energetische Sanierung von Gebäuden
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere innerhalb des Ortszentrums
- Erhalt und Verbesserung des Freizeitangebotes für alle Bevölkerungsgruppen
- Förderung des Fremdenverkehrs

1.2 Ziele zur Stärkung des Einzelhandels

- zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Ausbau des Einzelhandelsangebotes und Optimierung des Branchenmixes
- Professionalisierung der Organisationsstrukturen und des Marketings
- Initiierung einer Qualitätsoffensive

1.3 Ziele zur Ortsgestalt

- Erhalt und Pflege des historisch gewachsenen Ortsbildes hinsichtlich Siedlungsgrundriss, Baustruktur und Grünbereiche
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Erhalt und Sanierung des Bergfrieds (Schlossturm) als Wahrzeichen der Marktgemeinde und des Haager Landes
- Aufwertung des ehemaligen Brauereigeländes
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen

- Berücksichtigung des historischen Ortsbildes bei Neugestaltung und Umbau von Straßen und Gebäuden, insbesondere im Ensemblebereich
- Schließung von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten zur Verbesserung der Raumstruktur
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand
- Verbesserung der Baugestaltung einzelner Gebäude bei einer Beeinträchtigung des Ortsbildes
- Neuordnung ungeordneter Bereiche
- Erhalt wichtiger Sichtbeziehungen

1.4 Ziele zur Grünstruktur

- Erhalt, Pflege und Ergänzung innerörtlicher, ortsbildprägender Grünbereiche, insbesondere der Freyung
- Erhalt, Pflege und Ergänzung ortsbildprägender Gehölzstrukturen, Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Vernetzung des Ortsbereichs mit der Landschaft über Grünflächen, Straßenraumbegrünung und Fußwege

1.5 Ziele zum Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz

- Verminderung der Barrierewirkung der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an KFZ-Stellplätzen, insbesondere im Ortszentrum und Verbesserung der Auffindbarkeit (z. B. Parkleitsystem)
- Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Fahrradabstellplätzen, insbesondere im Ortszentrum
- Verbesserung problematischer Kreuzungsbereiche
- Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere im Bereich der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf ein sinnvolles Maß unter Abwägung aller Interessenlagen
- Verbreitern der Gehwege im Hauptgeschäftsbereich (Hauptstraße) soweit möglich
- Erhalt und Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes und Berücksichtigung der Barrierefreiheit, soweit möglich, Anlage von Rundwegen
- gestalterische und funktionale Verbesserung der Ortseingänge
- Erhalt und Ausbau des Angebotes des ÖPNV, insbesondere Verbesserung der ÖPNV-Verbindung nach München am Wochenende

2. Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Planungsgrundlagen, der Bestandsanalyse und den Zielvorstellungen wurden Maßnahmenvorschläge für eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Untersuchungsgebietes entwickelt.

Dabei wird im Folgenden unterschieden zwischen vordringlichen Maßnahmen, die möglichst bald umgesetzt werden sollten und sonstigen wünschenswerten Maßnahmen. Die Nummerierung der einzelnen Maßnahmen stellt keine zeitliche Rangfolge dar.

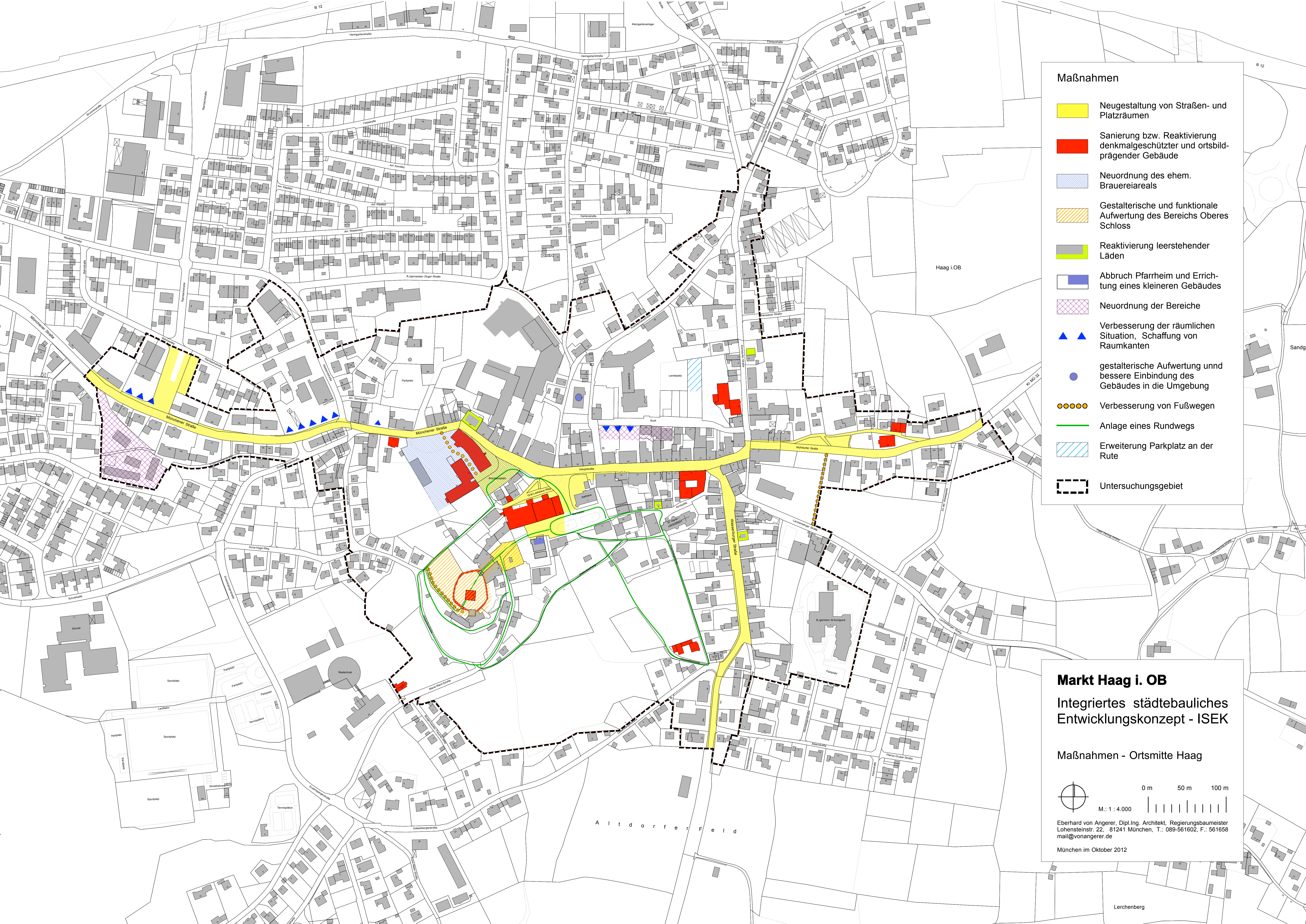
Für die Hauptstraße, den Bräuhausplatz und den Schlossplatz wurden auf der Grundlage der in der Planungswerkstatt vorgebrachten Wünschen und Vorstellungen der Bürger Neugestaltungsvorschläge skizziert.

2.1 Vordringliche Maßnahmen

1. Neugestaltung der Hauptstraße einschließlich der Zufahrt zum Marktplatz und dem Graf-Ladislaus-Weg, evtl. Durchführung eines Wettbewerbs für den Bereich Hauptstraße / Bräuhausplatz
2. Neugestaltung des Bräuhausplatzes, einschließlich einer Neuordnung der Parkierung - evtl. Durchführung eines Wettbewerbs für den Bereich Hauptstraße / Bräuhausplatz
3. Entwicklung des ehem. Brauereigeländes (Moy-Areal), Sanierung und Reaktivierung der denkmalgeschützten Brauereigebäude, Schaffung einer Fußwegverbindung zwischen Münchener Straße und Bräuhausplatz
4. Fortsetzung der Sanierung des Zehentstadels und Nutzung für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

   (Maßnahme im Förderprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden")
5. Qualifizierung des Bauernmarktes durch Erweiterung und Ausbau im Zehentstadel mit entsprechender Freiflächengestaltung
6. Abbruch des kath. Pfarrheims am Marktplatz (Gebäude ohne Bezug zur Umgebung, Beeinträchtigung des Ortsbildes) und Errichtung eines kleineren Gebäudes
7. Neugestaltung des westlichen Teil des Marktplatzes bei Abbruch des kath. Pfarrheims
8. Gestalterische und funktionale Aufwertung des Oberen Schlosses (Bergfried mit Umfeld) einschließlich der Zugänge und Nutzung als kulturelles Veranstaltungszentrum unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange

   (Maßnahme im Förderprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden")
   - Sanierung des Bergfrieds (Schlossturm) und Unterbringung einer musealen Nutzung
   - Verbesserung der Nutzbarkeit der Freifläche innerhalb der Ringmauer
   - Sanierung der Treppenanlage vom Schlossplatz zum Bergfried
   - Neugestaltung des Schlossplatzes, Verbesserung der Verbindung Marktplatz - Bergfried
   - Gestalterische und funktionale Aufwertung der Freiflächen außerhalb der Ringmauer
9. Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms als Anreiz für private Bauherren Gebäudefassaden und in den Straßenraum wirkende Freiflächen gestalterisch aufzuwerten


Maßnahmen
Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen
Sanierung bzw. Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbild-prägender Gebäude
Neuordnung des ehem. Brauereiareals
Gestalterische und funktionale Aufwertung des Bereichs Oberes Schloss
Reaktivierung leerstehender Läden
Abbruch Pfarrheim und Errichtung eines kleineren Gebäudes
Neuordnung der Bereiche
Verbesserung der räumlichen Situation, Schaffung von Raumkanten
gestalterische Aufwertung unnd bessere Einbindung des Gebäudes in die Umgebung
Verbesserung von Fußwegen
Anlage eines Rundwegs
Erweiterung Parkplatz an der Rute
Untersuchungsgebiet
Markt Haag i. OB
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK
Maßnahmen - Ortsmitte Haag
0 m
50 m
100 m
M.: 1 : 4.000
Eberhard von Angerer, Dipl.Ing. Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22, 81241 München, T.: 089-561602, F.: 561658
mail@vonangerer.de
München im Oktober 2012
Haag i.OB
Altdorfer Feld
Lerchenberg
Münchener Straße
Wasserburger Straße

10. Durchführung einer Qualitätsoffensive im Einzelhandel (Schulungen, Seminare, Zertifizierung, gemeinsame Dekorationskraft, Ausbau und Harmonisierung der Öffnungszeiten etc.)
11. Auflage eines öffentlich-privaten Projektfonds und Umsetzung erster Impulsprojekte (bspw. Stadt- und Einkaufsführer)
12. Einsatz eines Projektmanagements zur Umsetzung der Impulsprojekte mit Finanzierung aus dem Projektfonds (bspw. 400-Euro-Kraft)
13. Gestaltung abgestimmter und professioneller Internetauftritte der Marktgemeinde und von Haag-Aktiv (bspw. über gemeinsames CI und Verlinkung)
14. Projekt "Mitarbeiterparken": Sensibilisierung der Angestellten im Einzelhandel, nicht die zentral gelegenen Stellplätze zu belegen

2.2 Sonstige wünschenswerte Maßnahmen

1. Neugestaltung der Wasserburger Straße
2. Neugestaltung der Münchener Straße
3. Neugestaltung der Mühldorfer Straße einschließlich der Angerfläche
4. Erweiterung des Parkplatzes an der Rute
5. Gestalterische Aufwertung des Ärztehauses an der Krankenhausstraße
6. Verbesserung der räumlichen Fassung an der Rute durch Bebauung - Neuordnung des Bereichs,
   mögliche Nutzungen: Wohnen, Handel und Dienstleistung
7. Neuordnung der Fläche zwischen Münchener Straße und Daimlerstraße
   mögliche Nutzung: Wohnen
8. Sanierung und Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
9. Verbesserung der räumlichen Fassung an der Münchener Straße durch Bepflanzung oder Bebauung
10. Anlage und Beschilderung von Rundwegen und Fahrradrouten
11. Verbesserung der Fußwegverbindung zum Bergfried im Bereich des Spielplatzes
12. Verbesserung der Fußwegverbindung zwischen Mühldorfer Straße und Lerchenbergerstraße
13. Neugestaltung des Parkplatzes zwischen Münchener Straße und Bahnstraße / Rainbachstraße
14. Diskussion der Vor- und Nachteile sowie der Möglichkeiten einer Einzelhandelssteuerung (Bewußtseinsbildung im Marktgemeinderat)
15. Beschluss eines Zentren- und Sortimentskonzeptes für den Einzelhandel
16. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele des Zentren- und Sortimentskonzeptes
17. Arrondierung des HEP bei frei werdenden Flächenpotenzialen (bspw. Ansiedlung Zoo-Fachmarkt Fressnapf)
18. Ausbau Branchenmix im Ortskern durch Flächenzusammenlegungen
19. Verbreiterung der Mitgliederbasis von Haag-Aktiv (Überarbeitung Beitragssatzung, pro-aktive Ansprache von Unternehmen etc.)
20. Auflage von Neubürgerpaketen mit Gutscheinaktionen der Gewerbetreibenden

2.3 Skizzen zur Neugestaltung - Hauptstraße, Bräuhausplatz, Schlossplatz

Variante A Bräuhausplatz und Münchener Straße

Variante A Hauptstraße und Rute

Variante B Bräuhausplatz und Münchener Straße

Variante B Hauptstraße und Rute

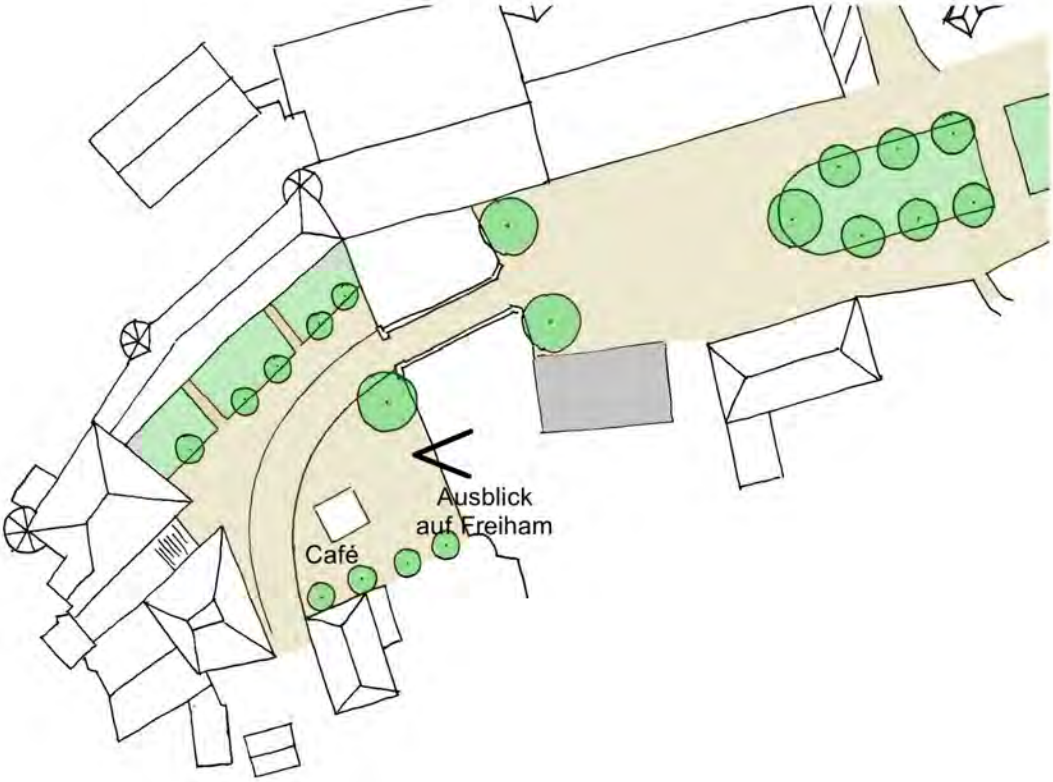
Hauptstraße von Osten

Blick auf Brunnen von Westen

Bräuhausplatz

Kurve Bräuhausplatz

Schlossplatz



E Abschließende Beurteilung

Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzuhalten, dass in der Marktgemeinde Haag erhebliche städtebauliche und strukturelle Mängel vorliegen. Diese wirken sich negativ auf die Funktion der Marktgemeinde als Unterzentrum aus.

Handlungsbedarf besteht vor allem in Bezug auf die Verkehrsberuhigung der Hauptverkehrsstraßen, die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, die Reaktivierung leerstehender Bausubstanz und die Sanierung wertvoller, das Ortsbild prägender Baudenkmäler.

So bedürfen insbesondere die Hauptstraße und der Bräuhausplatz einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung zur Verbesserung sowohl der Aufenthaltsqualität als auch des Ortsbildes.

Außerdem ist eine Neuordnung des im Ortszentrum gelegenen ehemalige Brauereigeländes (Moy-Areal) dringend erforderlich, um die Ortsmitte mit Leben zu erfüllen und die denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten. Auch die Sanierung des Zehentstadels und seine Nutzung u.a. für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke sind für das Ortsbild und die Infrastruktur von großer Bedeutung.

Darüber hinaus stellt die notwendige Sicherung und Sanierung des Bergfrieds, eines herausragenden Baudenkmals und das Wahrzeichen von Haag und Umgebung, eine große Herausforderung für die Marktgemeinde dar.

Die Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes sollte vor Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen überprüft werden.

München im November 2012

E. v. Angerer

F Anhang

1. Bürgerbeteiligung

ISEK Haag in OB
Bürgerbeteiligung

Textbeitrag I&I

IDENTITÄT & IMAGE
Zukunftsperspektiven für Kommunen

Im Schloßpark Gern 2
84307 Eggenfelden
Tel. 0 87 21 / 12 09-0
Fax 0 87 21 / 12 09-19
consult@identitaet-image.de
www.identitaet-image.de

Bürgerbeteiligung (IDENTITÄT & IMAGE)

Vorgehensweise

Bei der Erstellung des ISEKs kam der Beteiligung und Einbindung der örtlichen Akteure und der Bürgerschaft von vornherein eine besondere Bedeutung zu. Damit sollte vermieden werden, dass Planungen über die Köpfe der Betroffenen hinweg gemacht werden. In der Folge werden die von I&I moderierten Verfahrensbausteine vorgestellt. Dies entsprach dem beauftragten Prozessdesign.

Die Aufgabenstellung in Haag wurde wie folgt definiert:

Ablauf Bürgerbeteiligung - Übersicht

Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung zum integrierten Entwicklungskonzept in Haag fand am 10. Mai 2012 im Bürgersaal statt. Im ersten, informierenden Teil der Veranstaltungen erläuterte Wolfgang Grubwinkler (IDENTITÄT & IMAGE) die Vorgehensweise zur Bürgerbeteiligung im Projekt. Ergänzend referierten die Fachplaner zu ihren Bereichen (Städtebau, Einzelhandel, Brauereigelände). Im zweiten Teil der Veranstaltung waren die Teilnehmer aufgefordert, die IST-Situation in Haag im Hinblick auf Stärken und Schwächen zu analysieren und im Anschluss zu diskutieren.

Folgende Stärken und Schwächen wurden erörtert:

1.Ortsbild

Stärken ☺	Schwächen ☹
▪ Schlossturm ▪ Schöne alte Bausubstanz ▪ Geschäfte ▪ Lage in herrlicher Natur ▪ Schöne, kleine „Ecken“ ▪ Krankenhaus und –areal ▪ Marktstraße Teisendorf (304) Vorbild ▪ Denkmalschutz ▪ Löwenbrunnen ▪ Überschaubarkeit ▪ Ländlicher Charakter ▪ Individuelles Ortsbild	▪ Fassadengestaltung ▪ Kein barrierefreies Zentrum ▪ Leerstehendes Zellergebäude ▪ Zu wenig Mülleimer ▪ Zustand Schlossturm ▪ Vernachlässigung Burg ▪ Geldverschwendung Zehentstadel ▪ Werbeaufkommen ▪ Baulicher Zustand des Ortes ▪ Verödung des Ortskerns ▪ Keine einladende Hauptstraße ▪ Schlechter Zustand historischer Gebäude

2. Verkehr

Stärken ☺	Schwächen ☹
▪ Geschwungene Straßenführung	▪ Zu viel Verkehr, Durchgangsverkehr ▪ Schlechte Bürgersteige, schlechte Straßen ▪ ÖPNV (Bus) ▪ Schlechte Annahme der Umgehungsstraße ▪ Schlechte Hauptstraße ▪ Verkehrsführung Nord ▪ Keine Autobahn ▪ Keine Fußgängerzone ▪ B12 im Ort ▪ Ortseingang West

3. Kultur, Soziales, Freizeit

Stärken ☺	Schwächen ☹
▪ Freibad ▪ Viele Einrichtungen, gute Angebote ▪ St. Kunigund (Alten- und Servicezentrum) ▪ Viele Vereine ▪ Biergarten im Hofgarten ▪ Gute Kinderbetreuung/Schulen ▪ Angebot der VHS ▪ Familienzentrum ▪ Herbstfest	▪ Geschlossener Schlossturm ▪ Zu wenige Treffpunkte ▪ Zu wenige Kulturveranstaltungen ▪ Wenig Raum für Jugend ▪ Zu wenige Lokale ▪ Wenig Angebot für Jugendliche/junge Erwachsene ▪ Kein Spielplatz „Am Schachenwald“ ▪ Bayerische Gastronomie fehlt ▪ „Tote“ Innenstadt nach 18 Uhr und am Wochenende ▪ Kein schöner Biergarten

4. Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistungen

Stärken ☺	Schwächen ☹
▪ Guter, aktiver Einzelhandel mit breitem Sortiment ▪ Parkmöglichkeiten ▪ Einkaufspark ▪ St.-Josef-Haus ▪ Kommunikation der Unternehmer untereinander	▪ Kein Lebensmittelgeschäft im Ortskern ▪ Kein Hotel ▪ Nicht barrierefrei ▪ Immer weniger Geschäfte im Kern ▪ Gefahr durch Einkaufszentren ▪ Keine Geschäfte mit regionalen Produkten ▪ Nichtteilnahme bei Aktionen

5. Image

Stärken ☺	Schwächen ☹
▪ Geschichte ▪ Geringe Kriminalität	▪ Homepage unübersichtlich und nicht aktuell ▪ Unsaubere Straßen

6. Sonstige Stärken / Schwächen, die den Themenfeldern nicht zugeordnet werden konnten

Stärken ☺	Schwächen ☹
▪ Gute Lage ▪ Lebenswerter Ort ▪ Überschaubarer Ort ▪ Freundlicher Umgang miteinander ▪ Schönes Panorama ▪ Aktiver Ort	▪ Ideenlosigkeit beim Zehentstadel ▪ Keine Hundeklos an Hauptstraßen ▪ Streiterei und Neid in der Politik ▪ Stagnation in der Ortsentwicklung ▪ Alteingefahrene Denkmuster

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG

Ideen und Anregungen aus der Diskussionsrunde

Themenbereich	Ideen und Anregungen
Verkehr	▪ Jede städtebauliche Veränderung auf Verkehr ausrichten. Hauptstraße beruhigen (Inseln, Kreisverkehr). Durchgangsverkehr rausbringen → Mehr Sicherheit. Hauptstraße hat Priorität ▪ Um Umgehung Nord kümmern. Tragfähige Lösung finden ▪ Hauptstraße voller Schlaglöcher ▪ ÖPNV ist ausbaufähig. Anbindung nach München funktioniert werktags. Man ist in Haag zu sehr auf das Auto angewiesen ▪ Haag gefährlich für Radfahrer → Gutes Radwegenetz im ganzen Ort errichten
Jugend	▪ Auch an Kinder und Jugend denken. In Planung mit einbeziehen. Platz für Jugend im Zentrum schaffen. ▪ Jugend begeistern ▪ Jugendliche befragen. Die Jugend ist eigentlich leicht einzubinden. Warum nicht in Haag? ▪ Beide Kirchen in Jugendangelegenheiten einbinden
Handel	▪ Lebensmittelhandel in die Ortsmitte bringen. Märkte mit aufnehmen ▪ Gutes Klima unter den Unternehmern. Kein Konkurrenzdenken ▪ Supermarkt im Zentrum wäre für Generation 75+ enorm wichtig. Könnte auch regionale Produkte verkaufen ▪ Gute Lebensqualität für Senioren. Es gibt alles im Ortskern. ▪ Eigentlich alles vorhanden (mehrere Geschäfte)
Schlossturm/ Schlosshof	▪ Schlosshof als Freilichtbühne. Raum für zusätzliche kulturelle Veranstaltungen ▪ Nutzung Schlosshof und Schlossturm ermöglichen ▪ Zugang zu Exponaten im Schlossturm ermöglichen
Zusammenleben	▪ Kein Treffpunkt im Zentrum ▪ Es fehlt eine gute Übersicht aller Haager Vereine ▪ Auswärtige beteiligen sich mehr als die Haager ▪ Kein Gemeinschaftshaus. Agenda 21 in Planung berücksichtigen

Sonstiges	▪ Gut, dass vor dem Geldausgeben nachgedacht wird ▪ Vorhaben zügig umsetzen ▪ Der Internetauftritt der Stadt hat eine Aktualisierung/Modernisierung nötig

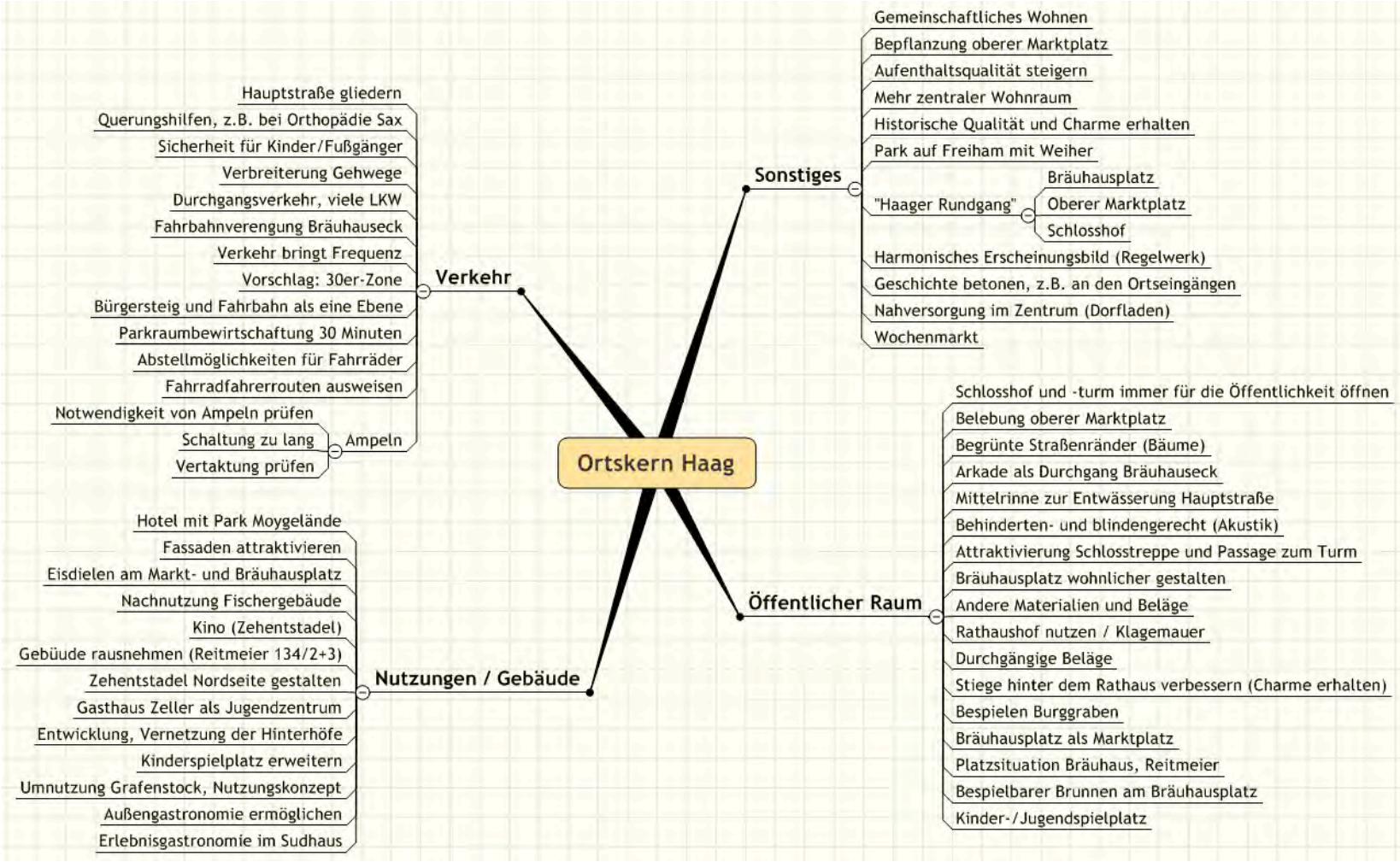
Planungs-/ Bürgerwerkstatt

Die Haager Bürgerinnen und Bürger waren am 6. und 7. Juli 2012 eingeladen, sich in der Planungs-/Bürgerwerkstatt weiter an der Gestaltung des ISEK zu beteiligen. Rund 40 Teilnehmer erkundeten in einer Ortsbegehung am ersten Tag das Untersuchungsgebiet und erhielten aktuelle Informationen aus städtebaulicher Sicht durch den Architekten. Erste Ideen aus der Ortsbegehung wurden im Anschluss gesammelt und allen Teilnehmern vorgestellt.

Am zweiten Tag galt es, auf Grundlage der Ergebnisse vom Vortag Lösungsvorschläge und Zukunftsszenarien auszuarbeiten und diese ggf. in Plänen darzustellen. Die Teilnehmer wurden in drei Gruppen aufgeteilt, die jeweils von einem Moderator (IDENTITÄT & IMAGE) sowie einem Planer fachlich unterstützt wurden.

Ergebnisse aus der Planungswerkstatt

1. Ideensammlung aus der Ortsbegehung (Tag 1)



107

2. Optionen der Nutzung

Themenbereich	Gruppe ROT	Gruppe GRÜN	Gruppe BLAU
Verkehr	▪ Sanfte Begrünung ▪ Parkhaus ▪ Verkehrsberuhigung ▪ Fußgänger und Verkehr auf einer Ebene	▪ Parken ▪ Neugestaltung Straßenraum ▪ Beruhigung	▪ Verkehrsberuhigung ▪ Parkplatzsituation ▪ Neuer Belag Hauptstraße + Entwässerung und Erhöhung ▪ Mischverkehrsfläche Hauptstraße ▪ Parkdeck an der Rute
Nutzungen / Gebäude	▪ Schlossturm - Kapelle - Markt mit lokalen Produkten - Schlossmuseum - Spielplatz ausweiten - Café, Bewirtung ▪ Kino Veranstaltungsräume ▪ Eisdiele versetzen ▪ Nahversorger ▪ Ärzte ▪ Barrierefreies Wohnen im Ortskern	▪ Abendgastronomie ▪ Außengastronomie / Eisdiele ▪ Schlüsselobjekte für neue Nutzung ▪ Auslagerung Industriebetriebe (Ziel- und Quellverkehr)	▪ Gemeinschaftliches Wohnen ▪ Innenhöfe verbinden und zu Ruhezonen gestalten ▪ Gastronomie am Bräuhausplatz, z. B. Eisdiele und bespielbarer Brunnen ▪ Nutzung Zehentstadel ▪ Nutzung Moygelände

Themenbereich	Gruppe ROT	Gruppe GRÜN	Gruppe BLAU
Öffentlicher Raum	▪ Begegnungsräume ▪ Gehsteig Bräuhauskurve und allgemein ▪ Raum für Jugend ▪ Barrierefreiheit ▪ Bräuhausplatz als Freifläche	▪ Jugendplätze ▪ Aufenthaltsqualität	▪ Einheitliches Bild (Möblierung) ▪ Bräuhausplatz Parkplatz und andere Nutzung ▪ Haager Rundgang (Kulturwegweiser) und Turm ▪ Stadtbegrünung ▪ Platz für Jugendliche ▪ Baulücken schließen ▪ Eingangs- und Ausgangsplatz
Sonstiges	▪ Harmonisches Erscheinungsbild ▪ Ansprechende Gestaltung ▪ Gestaltung der identitätsstiftenden Punkte	▪ Kaufkraftabfluss ▪ Frequenz schaffen, Belebung Ortsmitte ▪ Leerstandsmanagement, Kümmerer ▪ Magnete schaffen ▪ Zusammenwirken der Maßnahmen ▪ Vorausschauende Bodenvorratspolitik (Schlüsselobjekte)	▪ Räumliche strukturelle Gliederung

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG

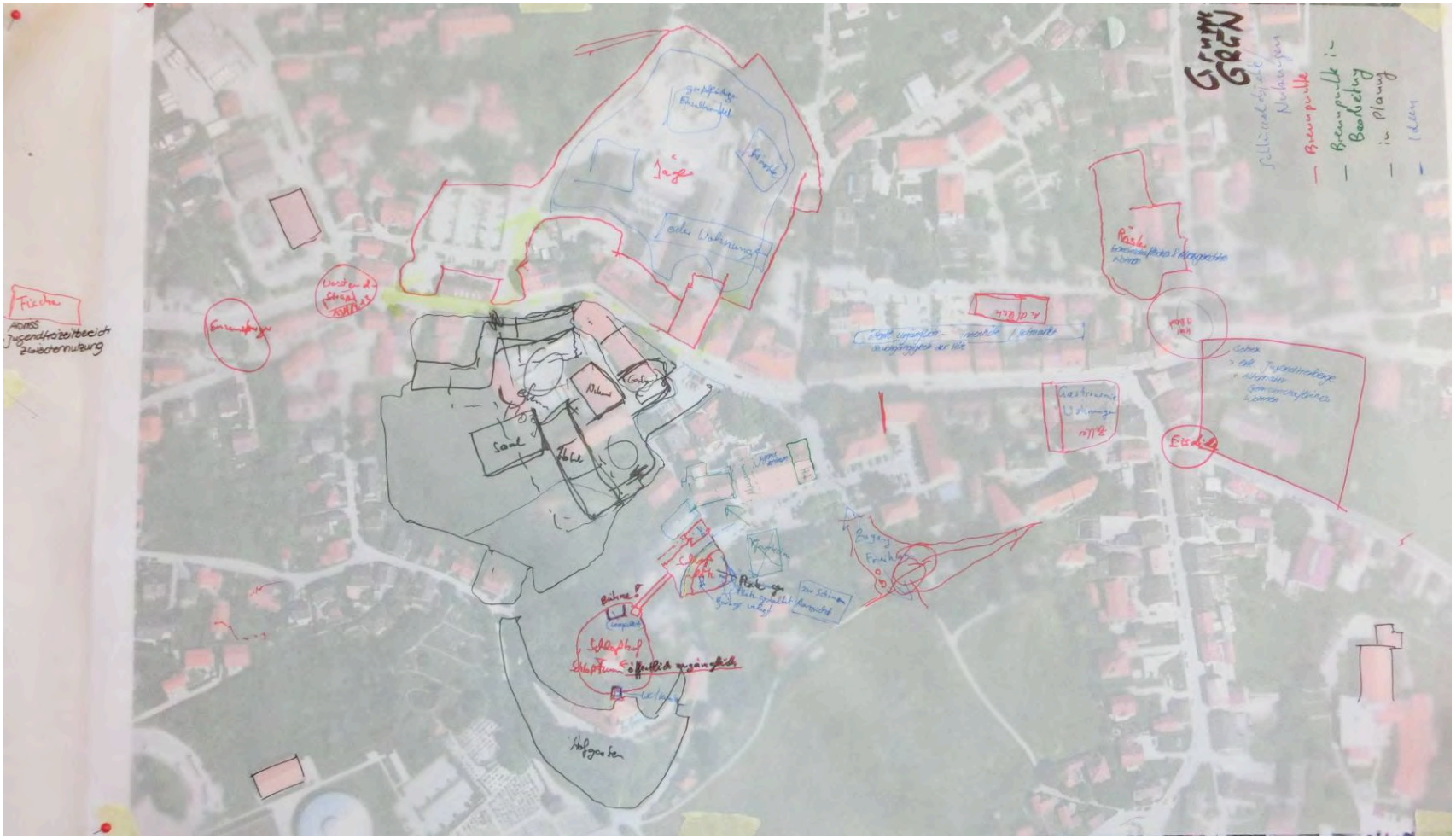
3. Lösungsvorschläge und Überlegungen zur Umsetzung

Gruppe ROT	Gruppe GRÜN	Gruppe BLAU
▪ Bepflanzung am Marktplatz (Bäume) ▪ Eiscafé in jetzige Bibliothek ▪ Umzug des Museums ▪ Kapelle am Schlosshof ▪ Spielplatz ausweiten und umbauen ▪ Bühne am Schlosshof ▪ Kulturhaus im Zehentstadel ▪ Hotel, Gastronomie, Nachtleben, Parken auf Moygelände ▪ Hinterhöfe an der Rute verbinden, Nahversorger in unmittelbarer Nähe ▪ Parkhaus ▪ Barrierefreies Wohnen im Zellergebäude ▪ Mehrgenerationenhaus mit Jugendtreff ▪ Tempo-20-Zone in der Innenstadt ▪ Restliche Stadt Tempo 30 ▪ Parkplätze entlang der Hauptstraße ▪ Marktplatz als Spielstraße ▪ Fahrbahn + Gehsteig ebenerdig ▪ Bräuhauseck durch neue Passage umgehen (für Fußgänger) ▪ Querungshilfen, Ampelabbau	▪ Nutzung der Moygebäude ▪ Hotelkomplex, Parkplätze ▪ Schlossareal für öffentliche Veranstaltungen erschließen ▪ Neue Zugänge zum Schlossareal ▪ Außengastronomie im Bereich des Pfarrhofs ▪ Zellergasthof nutzen ▪ Hinterhöfe verbinden und öffentlich zugänglich machen ▪ Gemeinschaftliches, altersgerechtes Wohnen im Zentrum ▪ Schex-Areal: Jugendherberge, gemeinschaftliches Wohnen ▪ Jäger-Areal auch für andere Nutzungen bereitstellen ▪ Kleine Wege als Themenwege gestalten (z.B. Haager Rundweg) ▪ Zufahrt zu späterem Hotelkomplex über Bräuhausplatz ▪ Nördlicher Teil der Hauptstraße als Einbahnstraße (kleine und große Variante möglich)	▪ Themenweg (Variante klein und Variante groß) ▪ Hinweisschilder in der Innenstadt ▪ Marktplatz zum Bräuhausplatz hin entwickeln ▪ Wasserweg am Bräuhausplatz ▪ Neugestaltung Marktplatz (abhängig von Zehentstadel/Pfarrheim) ▪ Umzug Pfarrhaus in Zehentstadel (Ermöglicht Mehrzweckraum) ▪ Treffpunkt für Jugendliche im Bereich Zehentstadel ▪ Klagemauer als historische Stadtmauer ▪ Parkplatz an der Rute, evtl. Tiefgarage im hinteren Bereich ▪ Neuer Ortseingangsplatz ▪ Verkehrsberuhigung ▪ Wintergarten, Freilichtbühne im Schlosshof ▪ Gemeinschaftliches Wohnen

Gruppe ROT: Skizzen zu den Lösungsvorschlägen

SPIELSTRASSE
ZONE 20
ZONE 30
ZEBRASTREIFEN
VERKEHR

Gruppe GRÜN: Skizzen zu den Lösungsvorschlägen



© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG

Verkehr/
Erschließungen
GRUPPE
GRÜN

Gruppe BLAU: Skizzen zu den Lösungsvorschlägen

© IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG

Gruppe
Brauhausplatz

Lenkungsgruppensitzung

Am 26. September 2012 trafen sich die Lenkungsgruppenmitglieder im Hofcafé zur ersten Lenkungsgruppensitzung. Hier wurden die Zwischenergebnisse aus der Bürgerbeteiligung und fachliche Aussagen präsentiert, strukturiert, ergänzt und priorisiert.

Die Lenkungsgruppe ist kein Entscheidungsgremium im politischen Sinne. Sie empfiehlt lediglich Arbeitsergebnisse an die entsprechenden zuständigen Gremien/Gruppen. Die Lenkungsgruppe nimmt auch eine Gelenkfunktion als Katalysator, Koordinator und Multiplikator zwischen breiter Bürgerbeteiligung und Entscheidungsgremien wahr. Die personelle Zusammensetzung orientiert sich an dem Grundsatz der Parität zwischen Vertretern von Politik/Verwaltung und Zivilgesellschaft.

Lenkungsgruppenmitglieder

- Herr Barlag, Dritter Bürgermeister
- Herr Dr. Barth, Lenkungsgruppenmitglied
- Herr Dumbs, Erster Bürgermeister
- Frau Goetzke, Vorstand Haag Aktiv
- Herr Grabmeyer, Gemeinderat
- Frau Graße, Lenkungsgruppenmitglied
- Herr Grundner, Verwaltung
- Herr Jäger, Lenkungsgruppenmitglied
- Herr Promberger, Lenkungsgruppenmitglied
- Frau Rehbein, Gemeinderat
- Herr Schletter, Gemeinderat
- Frau Schmidt-Schuh, Lenkungsgruppenmitglied

Ergebnisse der Lenkungsgruppensitzung

Themenbereich Einzelhandel

Zielkatalog

(die Zahlen in Klammern geben die Priorisierung durch die Teilnehmer wieder)

Vision: Qualifizierung im Einzelhandel

- Öffnungszeiten (3)
- Schulungen, Seminare
- Ladengestaltung
- Gemeinsame Deko-Kraft
- Zertifizierung (Q-Offensive)

Vision: Optimierung Branchenmix

- Bauernmarkt:
  - räumliche Erweiterung (1)
  - Marketing (1)
  - Gestaltung
  - Angebote
- HEP: Arrondierung, z. B. Zoofachmarkt (1)
- Flächenzusammenlegung ZVB?

Vision: Baurechtliche Steuerung der EH-Entwicklung

- Politische Bewusstseins-, bzw. Willensbildung (1)
- Beschluss eines Zentren- und Sortimentskonzepts (1)
  - Definition ZVB
  - Sortimentsliste
- Baurechtsanalyse und ggf. Anpassung der Bauleitplanung

Vision: Ortsbild/Städtebau

- Reduzierung der Geschwindigkeit durch Umgestaltung der Hauptstraße (8)
- Inseln mit Aufenthaltsqualität (5)
- Ausbau Rad- und Fußwege zu den Versorgungseinrichtungen (3)
- Analyse und Gestaltung von Stellplätzen -> Parkleitsystem (3)
- Gestaltung Ortseingänge / Übergang ZVB (2)
- Gestaltungssatzung
- Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm

Vision: Entwicklung Moy-Areal (4)

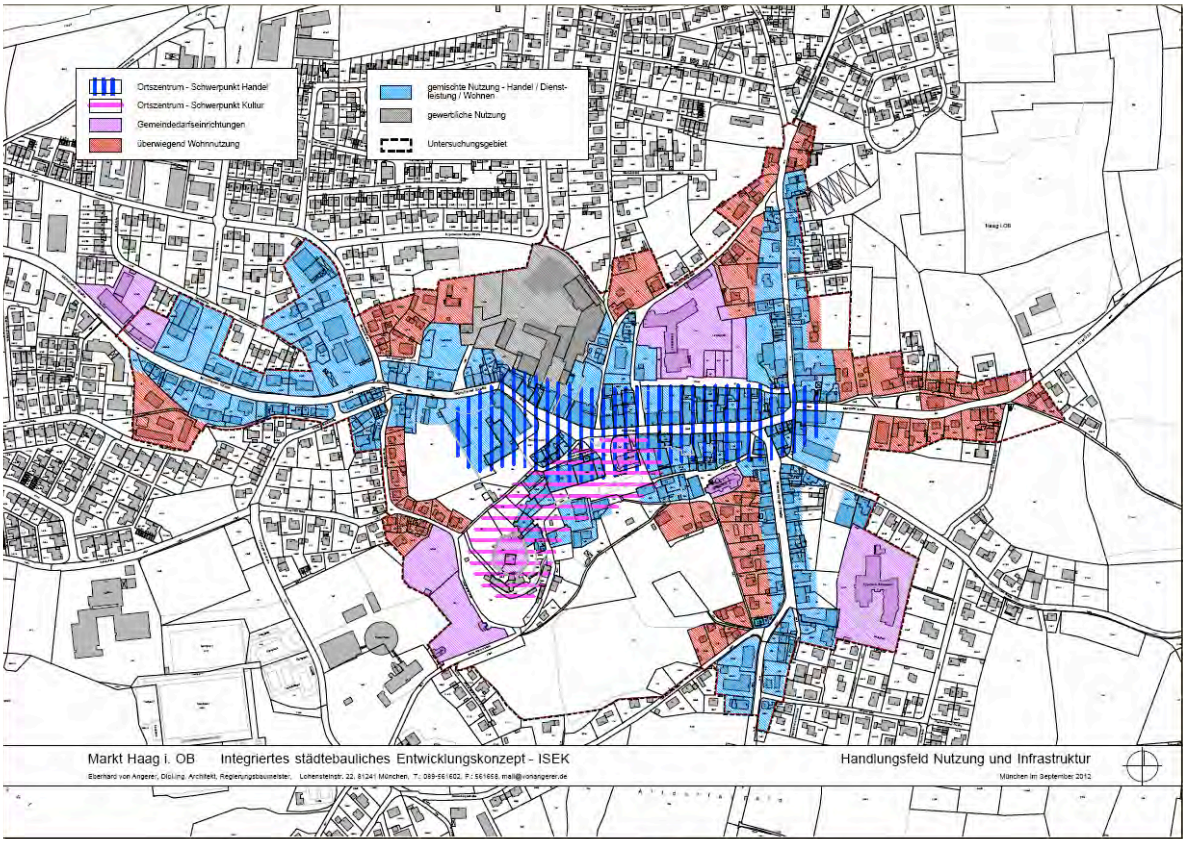
- Ansprache potenzieller Mieter

Vision: Marketing & Projektmanagement

- Projektfonds und Projektmanagement (2)
- Events (2)
- Gestaltung Internet (1)
- Begrüßung neuer Gewerbetreibender
- Erweiterung Mitgliederbasis
- Einkaufsführer

Themenbereich Städtebau

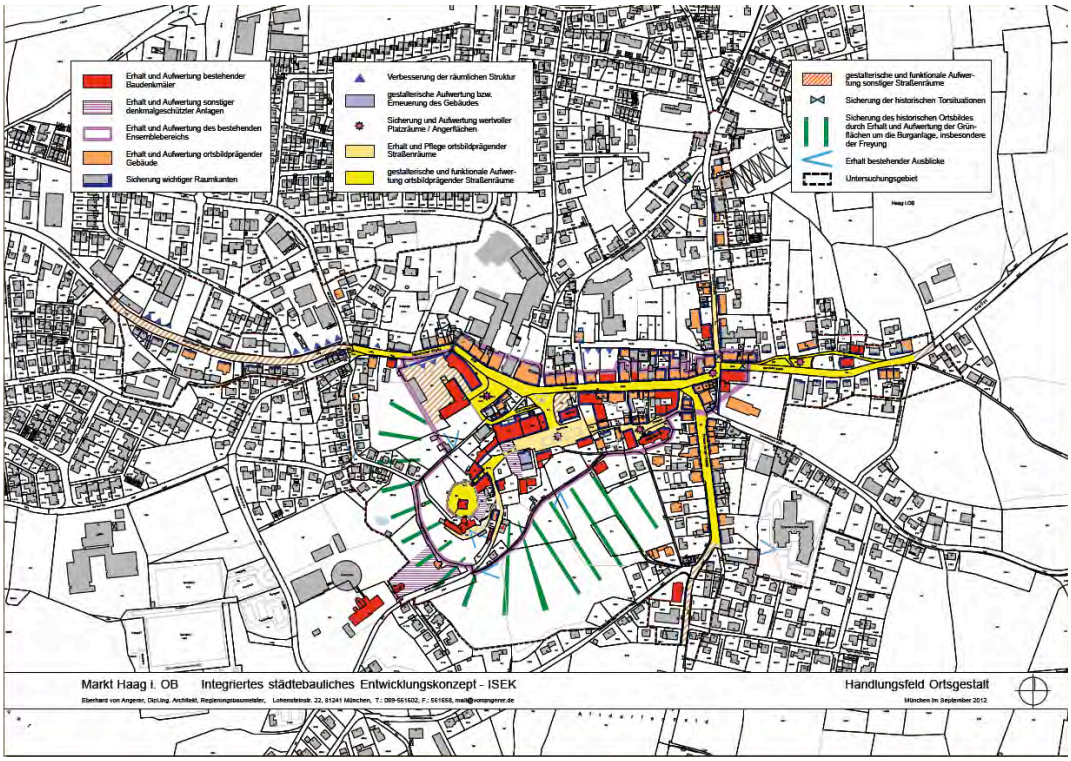
Nutzung und Infrastruktur



Änderungen / Ergänzungen auf Grundlage der Diskussion in der Lenkungsgruppe:

- Handelszone weiter nach Westen ziehen (Reitmeier) und Süden (Wasserburger Str. bis Vereinshaus)
- Gemeinbedarfsflächen: Annahme Museum, Platzierung im Zehentstadel, Kombination mit Turm

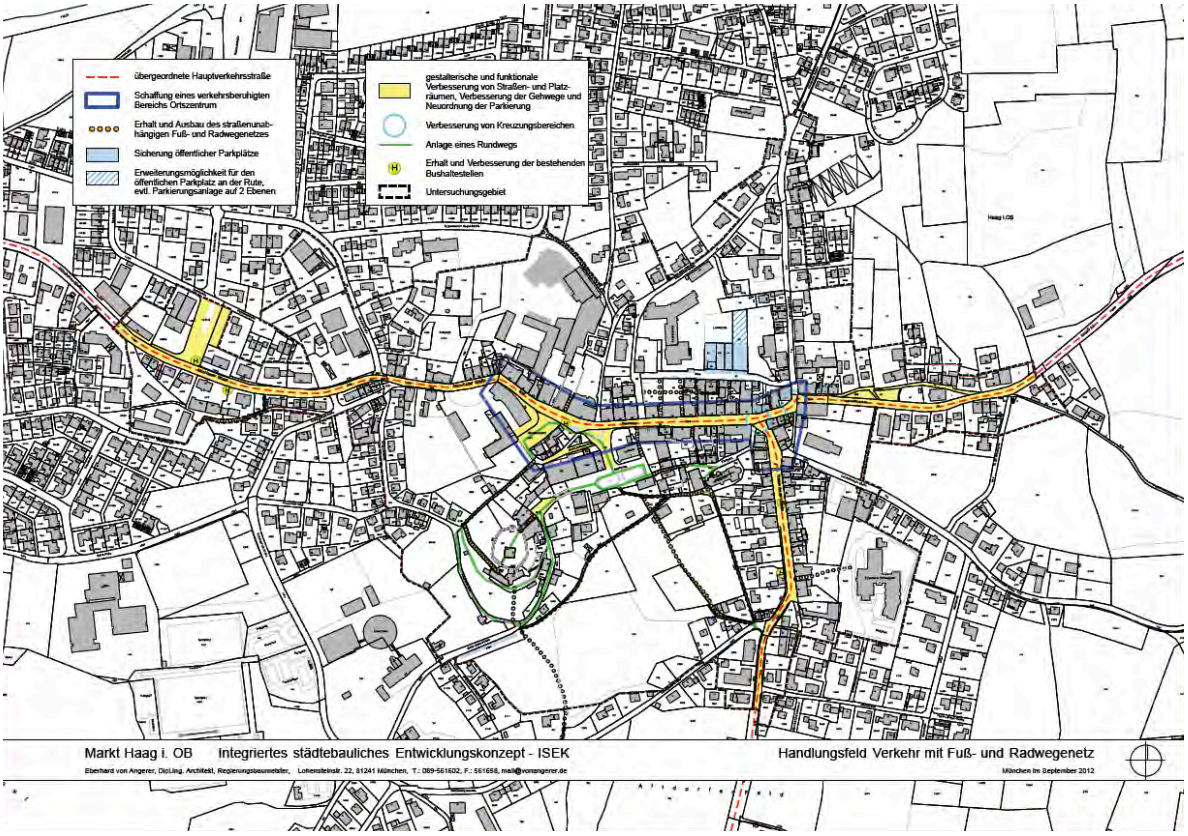
Ortsgestalt



Änderungen Ergänzungen auf Grundlage der Diskussion in der Lenkungsgruppe:

- Fläche im Schloss statt Aufwertung (gelb) Sternchen (Sicherung und Aufwertung wertvoller Platzräume)
- Pfarrheim durch Baukörper in kleinerer Dimension ersetzen
- Schlossplatz gelb (gestalterische Aufwertung)
- Zwei Platzgestaltungen an den Eingängen zur Kernzone (Bräuhausplatz, Anfang Mühldorfer Str. / Schex / Metzger Mair)

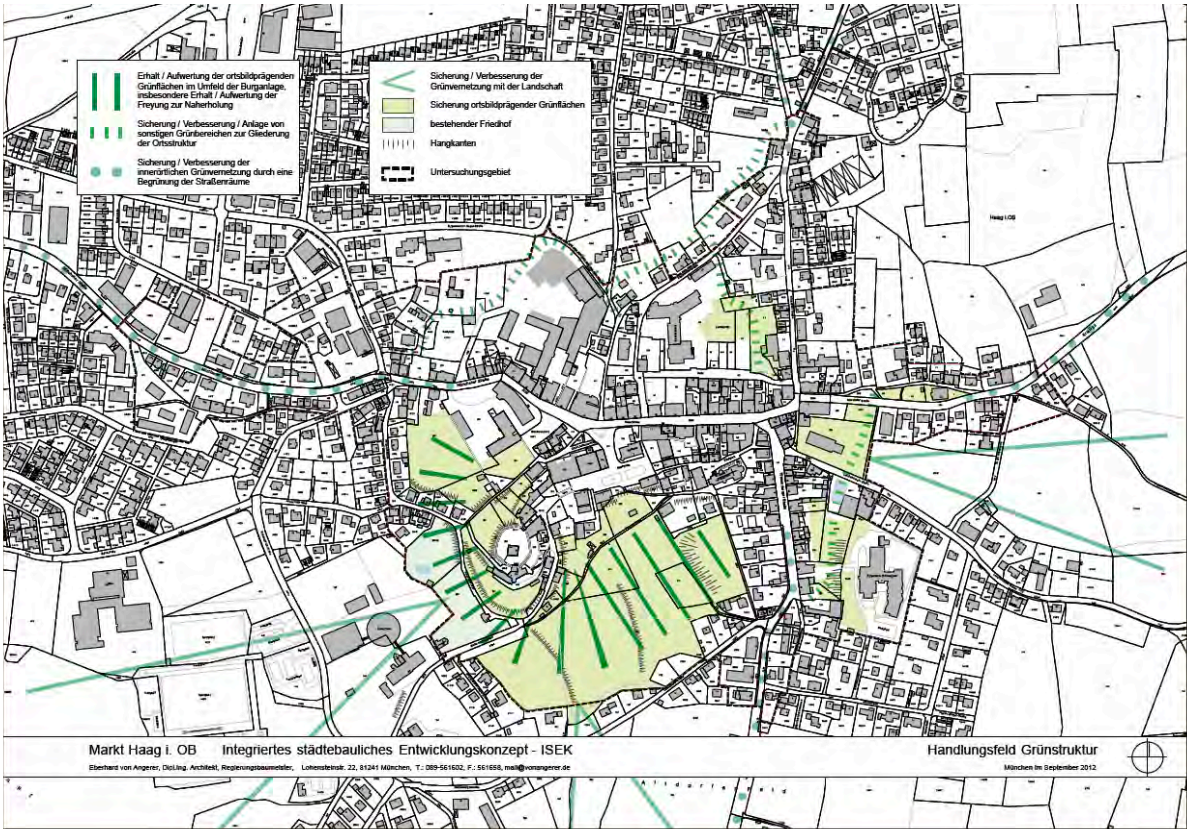
Verkehr mit Fuß- und Radwegenetz



Änderungen Ergänzungen auf Grundlage der Diskussion in der Lenkungsgruppe:

- Kreuzungsbereich Wasserburger / Münchner Str.: Abprüfen Minikreisel, bzw. Auflösung Ampelschaltung (Verkehrsversuch)
- Kennzeichnung unterirdischer, öffentlicher Parkraum Moy-Gelände / Bräuhausplatz
- Parkplätze Marktplatz / Friedhof
- „Radlparkplätze“
- Verknüpfung Wegfall Parkplätze mit Neuschaffung Bräuhausgarage, bzw. an der Rute
- Hauptstraße mit Verweilzonen / Außengastronomieflächen / Flächen für Geschäftsnutzung (Warenpräsentation)
- Umsteigeparkplatz Bürgersaal
- Fußverbindung durchs Moy-Areal, um Engstelle Bräuhauskurve zu umgehen
- Fahrradfreundliche Beläge

Grünstruktur



Änderungen Ergänzungen auf Grundlage der Diskussion in der Lenkungsgruppe:

- Baumdarstellung Mühldorfer Straße nach Westen bis Kante Anger ausweiten
- Konflikt: Vorratsparkplatz an der Rute (Grünzug vs. Gemeinde-Planungen)

Bürgerversammlung

Am 8. November 2012 waren die Bürgerinnen und Bürger eingeladen, sich über den aktuellen Stand des Entwicklungskonzeptes zu informieren. Nach der Vorstellung der Ergebnisse zur Einzelhandelssituation und zum städtebaulichen Teil konnten sich die Teilnehmer an sogenannten Infoinseln zu den Themen Einzelhandel und Ortsplanung individuell vertiefende Informationen zum aktuellen Planungsstand einholen und mit den Fachleuten eigene Anregungen und Anmerkungen diskutieren.

Gemeinderatsklausur

In seiner Sitzung am 4. Dezember 2012 wird der Marktgemeinderat über die Empfehlungen der Lenkungsgruppe ausführlich diskutieren und voraussichtlich das Integrierte Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Haag beschließen.

Projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit

Um die Bürgerinnen und Bürger bestmöglich anzusprechen und über den Prozess zu informieren wurde zu Beginn der Bürgerbeteiligung ein Flyer mit allen wichtigen Informationen zu den einzelnen Teilschritten entworfen und an alle Haager Bürgerinnen und Bürger verteilt. Zusätzlich wurde durch Plakate auf die Veranstaltungen aufmerksam gemacht und z. T. persönliche Einladungen an Bürgerinnen und Bürger verschickt. Alle Dokumentationen der öffentlichen Veranstaltung wurden zudem auf der Gemeindehomepage unter www.markt-haag.de veröffentlicht.

2. Denkmalliste

2.1 Baudenkmäler

Folgende Baudenkmäler und Ensemblebereiche befinden sich laut Denkmalliste innerhalb des Untersuchungsgebietes:

E-1-83-119-1
Markt Haag. Im Ensemble Haag werden sowohl die charakteristische mittelalterliche bauliche Entfaltung von Burg und Markt als auch die bemerkenswert geschlossene und vom Stil der Maximilianszeit geprägte Neugestaltung des Ortes nach großen Flächenbränden im 19. Jh., vor allem 1849, anschaulich.
Auf einem Moränenzug des Inngletschers wurde spätestens im 12. Jh. die Burg Haag begründet. 1245 treten die Herren von Fraunberg als Nachkommen des älteren Ortsadels und als Herrschaftsinhaber auf, die 1245 durch kaiserliches Privileg eigene Gerichtsbarkeit in ihren Besitz und 1436 die Anerkennung ihres etwa 300 Quadratkilometer umfassenden Territoriums als kaiserliches Reichslehen erlangen können.
Die ausgedehnte, ehemals bedeutende Burg der Reichsgrafen von Fraunberg zu Haag wurde im Spätmittelalter zu einem Residenzschloß ausgebaut, von dem nach dem weitgehenden Abbruch der Anlage nach 1804 im wesentlichen neben dem kleinen Schloßturm nur der großartige Bergfried erhalten ist, ein Turm, der den Markt und darüber hinaus die ehemalige, 1566 nach dem Tod des Grafen Ladislaus von Haag an das Herzogtum Bayern gefallene Grafschaft beherrscht und eine einzigartige Landmarke darstellt. Nordöstlich am Fuß des Burghügels hatte sich eine Vorburg (Unteres Schloß) entwickelt, weiter nordöstlich, wohl im 13. Jh., eine Siedlung, die 1324 durch Kaiser Ludwig dem Bayern zum Markt erhoben wurde. Sie ordnete sich dem Zug der alten bedeutenden, den Burgort west-östlich durchlaufenden Straße München-Mühldorf-Österreich zu, der späteren Wiener Poststraße, die hier von einer zweiten wichtigen Straße, Regensburg-Landshut-Wasserburg-Kufstein, gequert wurde.
Von den barocken Ausgestaltungen der Burg, die im 17./18.Jh. als kurfürstliches Jagdschloss genutzt wurde, ist bis auf das Löwentor und die zugehörige Brücke nichts erhalten. Auch ist die barocke Gestalt des Beamten-, Handwerker- und Ackerbürgermarktes Haag durch die Brände des 19. Jh. zerstört worden. Um so bemerkenswerter sind die Wiederaufbaumaßnahmen und Neugestaltungen des 19. Jh., vor allem nach der Brandkatastrophe von 1849, als 60 Gebäude zerstört wurden.

Die Hauptstraße erhielt eine geschlossene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen verputzten Traufseithäusern, die in Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen leicht differieren, so dass ein lebendiger Rhythmus der Fassadenabwicklung entsteht. Eine Reihe von Bauten, vor allem die großen Gasthöfe, ist durch maximilianische oder spätklassizistische Fassadengliederungen ausgezeichnet. Die Eckbauten sind auch nach ihrer Größenausdehnung besonders hervorgehoben.
Der Schwerpunkt der Hauptstraße liegt beim barocken Marktbrunnen, wo eine breite steile Auffahrt gegen den Marktplatz und den Burgbereich abzweigt.
Der Marktplatz, ein langgestrecktes Rechteck, ist locker von stattlichen Baukörpern, dem ehem. Zehentstadel und dem Rathaus (Kernbau 1851, bis 1970 Amtsgericht) im Norden, dem abriegelnden Seitentrakt des ehem. Gasthauses Hauptstraße 21 an der östlichen Schmalseite und zwei biedermeierlichen Wohnbauten im Süden eingegrenzt. Die westliche Schmalseite des Platzes bildet - leider durch das Pfarrheim von 1971 beeinträchtigt - das barocke Löwentor, der Zugang zum Burgbereich. Grünanlagen, Kriegerdenkmal und die Gärten an der Südseite gehören zum Bild dieses seit etwa 1850 gestalteten, ehemals von barocken Amtsbauten besetzten Platzes, der von den erhaltenen Türmen

der Burg und den im 19. Jh. errichteten großen Instituts- und Schulbauten der ehem. Vorburg (Unteres Schloß) überragt wird.
Östlich unterhalb des Marktplatzes ordnen sich rings um die ehem. Spitalkirche, seit 1804 Pfarrkirche und nach 1849 in neugotischen Formen wiederaufgebaut, schlichte zweigeschossige Putzbauten, darunter das ältere Rathaus, zu einem intimen kleinen Kirchplatz, in den mehrere Gassen einmünden.
Am westlichen Ende der Hauptstraße öffnet sich der durch die historischen Brauereibauten bestimmte Bräuhausplatz hofartig zum Markt. Der Bereich ist Teil der ehem. Schlossökonomie.
Das östliche Ende der Hauptstraße wird durch die Ausweitung bei der Einmündung der Wasserburger Straße und die dortigen großen Gasthaus-Eckbauten markiert.

D-1-83-119-2
Bräuhausplatz 3. Brauerei, um einen Hof geordnete Trakte des 17./18. Jh.; nordöstlich Sudhaus und Mälzerei, stattlicher geknickter Langtrakt mit Satteldach, Treppengiebel und schweren geböschten Stützpfeilern, wohl 17. Jh., Treppengiebel 1907; südwestlich ehem. Schäfflerei, stattlicher zweigschossiger Satteldachbau mit Aufzugsgaube, wohl 17. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-3
Bräuhausplatz 3. Wohn- und Verwalterhaus, hakenförmig angebauter zweigschossiger Walmdachtrakt mit langer Gartenfront, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-5
Graf-Ladislaus-Weg 4. Wohnhaus, kleiner traufseitiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Kniestock, bez. 1586, Umbauten Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-40
Graf-Ladislaus-Weg 5;Marktplatz 6;Nähe Marktplatz. Wirtschaftsgebäude, ehem. Zehentstadel, massiver stattlicher Satteldachbau mit Fledermausgauben, im Kern spätmittelalterlich, Ausbau im 17./18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-7 Hauptstraße 9. Gasthaus Zeller, stattlicher, zweigeschossiger, dreiflügeliger Walmdacheckbau mit polygonalem Standerkerturm und Ziergliederung im Stil der Maximilianszeit, 1850 ff., im Kern älter.
nachqualifiziert

D-1-83-119-9 Hauptstraße 20. Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger biedermeierlicher Traufseitbau mit Satteldach und Konsolgesims, 1850 ff.
nachqualifiziert

D-1-83-119-10 Hauptstraße 21. Ehem. Gasthof, sog. Keferhaus, stattlicher viergeschossiger Satteldachbau mit Konsolfries und zierlichen Dachtürmchen im Stil der Maximilianszeit sowie angeschlossenem Südtrakt, im Kern wohl 17. Jh., Erdgeschoss und Südtrakt 1860.
nachqualifiziert

D-1-83-119-11 Hauptstraße 24. Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger traufseitiger Satteldachbau mit Kniestock und historistischer Fassadengliederung, 1849.
nachqualifiziert

D-1-83-119-15 Hofgartenstraße 2. Gasthaus Hofgarten, ehem. zweigschossiger zinnenbekrönter Zwingerturm mit seitlich abknickenden zweigschossigen Walmdach-Anbauten unter Einbezug der östlichen Zwingermauer, Turm um 1500, Anbauten 18./19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-16 Kapellenstraße 7. Kapelle, ehem. Leprosenhauskapelle, barocker Sat-

teldachbau mit Blendgliederung, 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-17 Kirchdorfer Straße 5. Gerberhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, Kniestock bzw. Blockbaukniestock, Steherker und Gerberlaube, im Kern wohl Mitte 18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-20 Kirchplatz 1. Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, neugotischer kreuzrippengewölbter Wandpfeilersaal mit erhöhtem polygonalem Chor und Westturm, im Kern Anfang 16. Jh., nach Brand 1849 auf Grundlage der ehem. Spitalkirche von 1594 erbaut, ausgestaltet 1877-82; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-21 Kirchplatz 2. Ehem. Amtsgericht und Rathaus, zweigeschossiger biedermeierlicher Satteldachbau mit profliliertem Traufgesims, 1849/51 als Amtsgericht am Ort des ehem. Spitals erbaut, 2003/04 umgebaut.
nachqualifiziert

D-1-83-119-25 Maria-Ward-Straße 1. Wohnhaus, ehem. Stallungen, zweigschossiger Walmdachbau, 19. Jh., mit teilweise spätmittelalterlichen Nordaußenmauer; ehem. Befestigung des Unteren Schlosses, Rest des südlichen Eckturmes samt Befestigungsmauer, spätmittelalterlich.
nachqualifiziert

D-1-83-119-23 Maria-Ward-Straße 1-6, 8, 10, 12, 14, 16, 18. Siehe Ensemble Haag. Maria-Ward-Straße 1, 2, 4, 6, 12 und das Löwentor bilden das im Spätmittelalter und um 1700 ausgebaute Untere Schloß Haag bzw. erheben sich als nach 1804 errichtete Nachfolgerbauten an dessen Stelle. Maria-Ward-Straße 8, 10 (Bergfried, Torturm, Grafenstock, Ringmauer, Reste des Zwingers) und Hofgartenstraße 2 (ehem. Zwingerturm) sind die baulichen Reste der im 12. Jh. begründeten (Oberen) Burg Haag, die Ende 15./Anfang 16. Jh. zum Residenzschloß der Reichsgrafen von Haag ausgebaut und nach 1804 weitgehend abgebrochen wurde. - Das Obere Schloß breitet sich unmittelbar westlich oberhalb des unteren aus.
nicht nachqualifiziert

D-1-83-119-26 Maria-Ward-Straße 2. Pfarrhof, zweigeschossiger biedermeierlicher Traufseitbau mit Flachsatteldach, 1860 auf der baulichen Grundlage spätmittelalterlicher Stallungen und der ehem. Fronfeste des 17./18. Jh. erbaut, mit nördlichem Eckturm der ehem. Befestigung des Unteren Schlosses und der Befestigungsmauer, spätmittelalterlich.
nachqualifiziert

D-1-83-119-27 Maria-Ward-Straße 3. Steinreliefs, des hl. Stephanus und der Maria mit Kind, wohl 16. Jh.; an der Fassade.
nachqualifiziert

D-1-83-119-28
Maria-Ward-Straße 4. Wohnhaus, zweigeschossiger traufseitiger Flachsatteldachbau, wohl 1860 auf baulicher Grundlage spätmittelalterlicher Stallungen errichtet, mit nördlichem Turm der ehem. Befestigung des Unteren Schlosses und der Befestigungsmauer, spätmittelalterlich.
nachqualifiziert

D-1-83-119-29
Maria-Ward-Straße 6;Maria-Ward-Straße 8. Ehem. Schulhaus, viergeschossiger mächtiger Flachwalmdachbau mit Kniestock, um 1860, auf baulicher Grundlage eines spätmittelalterlichen Gebäudes errichtet mit Resten eines Zwingerturmes, um 1500.
nachqualifiziert

D-1-83-119-30
Maria-Ward-Straße 10. Ehem. Schloss Haag, sog. Oberes Schloss, ausgedehnte Burganlage, wohl im 12 Jh. begründet, im 16. Jh. zur Residenz ausgebaut, 1804 bis auf Reste abgebrochen; Bergfried, siebengeschossiger mächtiger Turm über quadratischem Grundriss mit Helm und Erkertürmchen, sechsgeschossiger Unterbau 12./13. Jh., Obergeschoss Ende 15. Jh.; Torturm, sog. kleiner Schlossturm, östlicher schlanker Turm mit Walmdach, Unterbau 12./13. Jh., Aufbau Ende 15. Jh.; Freitreppe, östlich vorgelegte Treppe aus Granit zum Torturm, erneuert im 19. Jh.; innerer reduzierter Mauerbering, 12. /13. Jh.; südöstlich Rest des Zwingers, mit Zwingermauer und -turmresten, um 1500, vgl. Hofgartenstraße 2 und Maria-Ward-Straße 12; Vorburgrest, sog. Grafenstock, spätmittelalterlich, ausgebaut 1908 und 1979 für die Wasserversorgung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-31 Maria-Ward-Straße 12. Ehem. Institut der Englischen Fräulein, viergeschossiger neuklassizisitscher Bau mit flachem Walmdach und übergiebeltem Mittelrisalit, 1864 erbaut, 1889 und 1895 erweitert, auf Grundlage der sog. Dürnitz des ehem. Unteren Schlosses des 15. Jh.; südlich anschließend Zwingermauer und zwei Zwingertürme, um 1500.
nachqualifiziert

D-1-83-119-32 Maria-Ward-Straße 18. Wohnhaus, erdgeschossiger traufseitiger Satteldachbau mit weitem Greddach, 18.Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-33 Maria-Ward-Straße 22. Friedhofskirche, historistischer kreuzgratgewölbter Saalbau mit Lourdesgrotte und Dachreiter, 1830, neugotischer Ausbau 1890; mit Ausstattung; Friedhofsanlage, um 1830, mit Grabdenkmälern des späten 19. bis frühen 20. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-34 Maria-Ward-Straße 24. Ehem. Institut der Englischen Fräulein, heute Maria-Ward-Realschule, viergeschossiger neubarocker Monumentalbau mit Mansardwalmdach und übergiebeltem Mittelrisalit, nach Plänen von Schwarzenbeck, 1928; nordseitig angebaute Hauskapelle, Saalbau mit eingezogenem Chor und gerundeter Apsis, 18.-20. Jh.; mit Ausstattung; Lourdesgrotte aus Tuffsteinen im Garten, um 1928.
nachqualifiziert

D-1-83-119-13 Marktplatz. Marktbrunnen, quadratischer barocker Brunnentrog mit Mittelsäule in Marmor, bez. 1659, 1749, 1784, 1847.
nachqualifiziert

D-1-83-119-36 Marktplatz 2. Wohnhaus, zweigschossiger biedermeierlicher Walmdachbau mit Putzgliederung, wohl nach 1849.
nachqualifiziert

D-1-83-119-37 Marktplatz 3. Wohnhaus, sog. Arzthaus, zweigschossiger biedermeierlicher Walmdachbau mit Stuckgliederung und schmiedeeisernem Dachbalkongeländer, wohl nach 1849.
nachqualifiziert

D-1-83-119-38 Marktplatz 4. Ehem. Jägerhaus, hakenförmiges Anwesen; östliches Wohnhaus, zwei bzw. dreigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzdekor und traufseitigen Balkonen, um 1865, westlich angeschlossen zweigeschossiger einfacher Satteldachbau, 18./19. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-39
Marktplatz 5. Schlossgraben, mit Stützmauer, spätmittelalterlich und 17./18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-24
Marktplatz 5;Nähe Hofgartenstraße;Nähe Marktplatz. Brückentor, sog. Löwentor, barocke Toranlage als Zugang zum Unteren Schloss mit Torpfeilern und schmiedeeisernen Flügeln, bez. 1762; Brücke, dreibogig in Ziegelbauweise über Natursteinpfeilern mit Brüstungsmauer und zwei Portallöwen, 1752; Rest des Schlossgrabens, ehem. Tiergarten, Anlage wohl mittelalterlich, mit Stützmauern des 17. /18. Jh.
nachqualifiziert

D-1-83-119-66
Marktplatz 7. Ehem. Amtsgericht, heute Rathaus, dreigeschossiger freistehender Walmdachbau mit Putzgliederung, Zwerchhaus und schräg stehendem Standerker, im Kern 1851.
nachqualifiziert

D-1-83-119-42
Mühldorfer Straße 2;Mühldorfer Straße 2a. Gasthof Schex, zweigschossiger, zweiflügeliger, biedermeierlicher Walmdach-Eckbau mit Putzgliederungen, um 1850/55, im Kern älter.
nachqualifiziert

D-1-83-119-43
Mühldorfer Straße 16. Kapelle, sog. Wieskapelle, kleiner barocker Satteldachbau, 17. /18. Jh., Ende 19. Jh. überarbeitet; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-44
Mühldorfer Straße 19. Wohnhaus, zweigschossiger barocker Mansarddachbau mit übergiebeltem Mittelrisalit und Lisenengliederung, um 1800, (dendro. dat.1788-1791).
nachqualifiziert

D-1-83-119-46
Mühldorfer Straße 23. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Kniestock, Putzgliederung, Spion und Empire-Haustür, 1825.
nachqualifiziert

D-1-83-119-48
Münchener Straße 1. Wohn- und Geschäftshaus, zweigschossiger freistehender Flachsatteldachbau mit Kniestock, kräftiger Neurenaissance-Putzgliederung und eisernem Balkon, um 1900.
nachqualifiziert

D-1-83-119-22
Nähe Krankenhausstraße. Wegkapelle, offener barocker Satteldachbau mit Putzgliederung, 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-1-83-119-49 Oberwallnerweg 1. Villa, zweigschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock im historisierenden Landhausstil mit erhöhtem Zwerchgiebel, Balusterbalkonen und Putzgliederung, 1897; Wegkreuz, gusseisern, 1900.
nachqualifiziert

D-1-83-119-52 Wasserburger Straße 28. Ehem. Gefängnis, jetzt Amtsgericht, zweigschossiger Walmdachbau in Neurenaissanceformen mit reicher Putzgliederung und giebelbekröntem Mittelrisalit, 1903; mit Einfriedung, gleichzeitig.
nachqualifiziert

2.2 Bodendenkmäler

Folgende Bodendenkmäler befinden sich laut Denkmalliste innerhalb des Untersuchungsgebietes:

D-1-7839-0080
Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile des ehem. Schlosses Haag in Haag i. OB.
nachqualifiziert

D-1-7839-0082
Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt von Haag i.OB.
nachqualifiziert

3. Quellen

- Landesentwicklungsprogramm (Stand 2006)

- Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern (Stand 2001)

- Markt Haag i. Ob. Vorbereitende Untersuchungen
  Architekturbüro Eberhard von Angerer, München, 1998

- Eckdaten eines Konzepts für das Gelände der ehemaligen Brauerei in Markt Haag in Oberbayern
  DACT Invest AG, Oktober 2011

- Internetseite der Marktgemeinde Haag (www.markt-haag.de, letzter Zugriff 02.11.2012)

- BayernViewer – denkmal
  Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de, letzter Zugriff 13.11.2012)

- Denkmalliste Stand 01.02.2012
  Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege